

Brf Nyboda 14-16

Org.nr: 769606-8365

Årsredovisning 2020

Räkenskapsåret 20200101 - 20201231

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9
Underskrifter	12

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Nyboda 14-16, organisationsnummer 769606-8365, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Ändamålet med verksamheten enligt föreningens stadgar är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens säte är i Stockholm, Solna

Bostadsrättsföreningen registrerades år 2001-03-07

Ekonomisk plan registrerades år 2007-05-20

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Försäkring

Fullvärdesförsäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-04

På stämman deltog 14 medlemmar.

Styrelse

Ordförande	Leith Al-Saaigh
Kassör	Benny Svensson
Ledamot	Jan Nyman
Ledamot	Kerstin Sundmark
Ledamot	Robert Bonde
Suppleant	Martin Bergström

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Peter Georen sammankallande, och Bertil Hulten

Revisor

Extern Elin Witt
Revision Stockholm City AB

Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning: Nyboda 6, Förvärvad: 2001, Kommun: Solna Stad.
Taxeringsvärdet för fastigheten Nyboda 6 är 152 418 tkr varav mark 87 418 tkr.
Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes 1957 och består av ett flerbostadshus i åtta våningar.
Byggnadens totalyta är enligt den ekonomiska planen 5 888 kvadratmeter, varav 5 233 kvadratmeter utgör bostadsrättsyta, 54 kvadratmeter hyresrättsyta (1st HR återstår) och 601 kvadratmeter utgör lokalyta. Fastighetens markareal är 3 371 kvm.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter (per 2020-12-31) 65 lägenheter med bostadsrätt (BR), samt 1 lägenhet och 2 lokaler med hyresrätt.

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
2 rok	33	1 784
3 rok	16	1 376
> 5 rok	16	2 362
Summa	65	5 522

Bostadslägenheter upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m ²	Årshyra (kr)
2 rok	1	54	56 523
Summa	1	54	56 523

Totalt antal bostadslägenheter: 66

Lokaler

	Yta (m ²)	Kontraktslängd
Solna Stad Socialförvaltning	370	2022-04-30
Solna bilvård och rekond	231	2022-07-30

Totalt antal lokaler: 2

Garage och P-platser

Antal platser	Varav uthyrt	Årshyra (kr)
24	24	95 400

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Delagott AB, 08- 33 12 10
Teknisk förvaltningen (fastighetsskötseln):	Driftia AB, 08- 744 44 33

Övriga avtal:

- Snöröjning: Nyboda Bilvård (gångar) + Hagslätts entreprenad (maskin).
- Sophantering: SITA AB.
- TV & Bredband: ComHem
- Bredband (fiber): A3

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2016-10-31

Underhållsplanens tidshorisont: 10 år

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Åtgärd	År	Kommentar
Värmeväxlar	2021	

Medlemsinformation

98 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har medlemsväxling skett i samband med att 4 bostadsrätter har överlåtits.

12 medlemmar har utträtt ur föreningen.

10 medlemmar har upptagits.

65 bostadsrätter

96 medlemmar vid
räkenskapsårets slut

M

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	3 789	3 782	3 779	3 779
Resultat efter finansiella poster, tkr	385	172	-32	443
Soliditet ¹ , %	68	67	66	65

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomsättning

Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 750 000 kronor.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	51 919 782	7 752 026	2 616 740	-3 292 354	171 854	59 168 048
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>						
Reservering fond för yttre underhåll			457 254	-457 254		0
Balanseras i ny räkning				171 854	-171 854	0
Årets resultat					385 400	385 400
Belopp vid årets utgång	51 919 782	7 752 026	3 073 994	-3 577 754	385 400	59 553 448

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 577 754
Årets resultat	385 400
Totalt	-3 192 354

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes enligt stadgar	457 254
Balanseras i ny räkning	-3 649 608
Totalt	-3 192 354

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	3 789 471	3 781 915
Övriga rörelseintäkter	3	2 400	72 420
Summa Rörelseintäkter		3 791 871	3 854 335
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	4	-2 046 311	-2 297 942
Övriga externa kostnader	5	-180 047	-179 291
Personalkostnader	6	-93 240	-90 298
Avskrivningar		-907 321	-913 397
Summa Rörelsekostnader		-3 226 919	-3 480 928
RÖRELSERESULTAT		564 952	373 407
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 085	10 365
Räntekostnader och liknande resultatposter		-188 637	-211 918
Summa Finansiella poster		-179 552	-201 553
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		385 400	171 854
RESULTAT FÖRE SKATT		385 400	171 854
ÅRETS RESULTAT		385 400	171 854

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	83 020 578	83 957 899
Summa materiella anläggningstillgångar		83 020 578	83 957 899
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		83 020 578	83 957 899
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		10 874	10 874
Övriga fordringar		132 786	136 261
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		54 916	89 925
Summa kortfristiga fordringar		198 576	237 060
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 874 107	4 108 848
Summa kassa och bank		4 874 107	4 108 848
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 072 683	4 345 908
SUMMA TILLGÅNGAR		88 093 261	88 303 807

M

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		59 671 808	59 671 808
Fond för yttre underhåll		3 073 994	2 616 740
Summa bundet eget kapital		62 745 802	62 288 548
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 577 754	-3 292 354
Årets resultat		385 400	171 854
Summa fritt eget kapital		-3 192 354	-3 120 500
SUMMA EGET KAPITAL		59 553 448	59 168 048
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	27 550 000	28 300 000
Summa långfristiga skulder		27 550 000	28 300 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		240 253	125 737
Skatteskulder		0	0
Övriga skulder		5 475	3 652
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		744 085	706 370
Summa kortfristiga skulder		989 813	835 759
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		88 093 261	88 303 807

M

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

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

Fond för yttre underhåll

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs årligen med 0.3% av fastighetens taxeringsvärde.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod
Byggnader	120 år
Takarbeten, stambyte, markdränering, trädgårdsanläggning och fönsterrenovering	50 år
Tvättstuga, bredbandsinstallation och molok	10 år
Trapphus	15 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Not 2. Nettoomsättning

Årsavgifter

Bostäder

	2020	2019
Bostäder	2 295 126	2 297 279

Hysesintäkter

Bostäder

Bostäder	56 523	56 523
----------	--------	--------

Lokaler

Lokaler	1 340 371	1 340 313
---------	-----------	-----------

Garage och p-platser

Garage och p-platser	97 450	87 800
----------------------	--------	--------

Totalt nettoomsättning

1 494 344	1 484 636
3 789 470	3 781 915

Not 3. Övriga rörelseintäkter

Övriga ersättningar och intäkter

	2020	2019
Övriga ersättningar och intäkter	2 400	72 420
Totalt övriga rörelseintäkter	2 400	72 420

Totalt övriga rörelseintäkter

Not 4. Driftkostnader

Taxebundna kostnader

Fastighetsel	88 880	110 662
Uppvärmning	693 901	735 482
Vatten	103 735	102 512
Sophämtning	103 573	102 492
	990 090	1 051 148

Köpta tjänster

Grovsopor	28 914	4 627
Fastighetsskötsel och städ	63 646	69 695
Trädgårdsskötsel	73 218	38 060
Snöröjning	2 662	15 757
	168 440	128 139

Distribuerade servicetjänster

Bredband	63 720	74 146
TV	105 980	103 421
	169 700	177 566

Övriga driftkostnader

Försäkring	52 600	51 759
Försäkringskostnader	36 944	0
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	178 494	175 062
Övriga driftkostnader	108 346	160 197
	376 384	387 018

Reparation

Byggnad	219 466	191 725
Hiss	11 375	12 907
	230 841	204 631

Underhåll

Byggnad	110 856	349 438
Totalt driftkostnader	2 046 311	2 297 942

Not 5. Övriga externa kostnader

Ekonomisk förvaltning

Arvode ekonomisk förvaltning	77 784	78 619
------------------------------	--------	--------

Teknisk förvaltning

Arvode teknisk förvaltning	80 956	79 737
----------------------------	--------	--------

Revision

Revisionsarvode	21 307	20 935
Totalt övriga externa kostnader	180 047	179 291

M

Not 6. Personalkostnader

Styrelsen

	2020	2019
Styrelsearvode	70 950	69 750
Sociala kostnader	22 290	20 548
Totalt personalkostnader	93 240	90 298

Not 7. Byggnader och mark

Akkumulerade anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Anskaffningsvärde byggnad	68 055 005	67 846 780
Anskaffningsvärde mark	26 928 511	26 928 511
Inköp	0	208 225
Erhållet stöd	-30 000	0
Utgående anskaffningsvärden	94 953 516	94 983 516

Akkumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	- 11 025 617	- 10 112 220
Årets avskrivningar	- 907 321	- 913 397
Utgående avskrivningar	-11 932 938	-11 025 617
Utgående redovisat värde	83 020 578	83 957 899

Taxeringsvärden

Taxeringsvärde byggnader	65 000 000	65 000 000
Taxeringsvärde mark	87 418 000	87 418 000
Totalt	152 418 000	152 418 000

Not 8. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31
Lån Nordea 41649	2022-08-17	0,550 %	6 700 000	0
Lån Nordea 41614	2022-08-17	0,550 %	6 950 000	0
Lån Nordea 41622	2022-08-17	0,550 %	6 950 000	0
Lån Nordea 41630	2022-08-17	0,550 %	6 950 000	0
Lån SEB 40229124			0	5 800 000
Lån SEB 40229191			0	7 500 000
Lån SEB 40229175			0	7 500 000
Lån SEB 40229167			0	7 500 000
Summa skulder till kreditinstitut			27 550 000	28 300 000

Not 9. Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	36 000 000	36 000 000
Summa:	36 000 000	36 000 000

M

Styrelsens underskrifter


Stockholm den 11 / 5 2021



Leith Al-Saaigh



Benny Svensson



Jan Nyman



Kerstin Sundmark



Robert Bonde

Min revisionsberättelse har lämnats 2021 - 05-14
Revision Stockholm City AB



Elin Witt

Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Nyboda 14-16, org.nr 769606-8365

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nyboda 14-16 för år 2020.

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 2020 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.

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 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

Mitt 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 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 Nyboda 14-16 för år 2020 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



försvärlig 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 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 14 maj 2021



Elin Witt

Auktoriserad revisor