

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsförening Nasafjäll 3, 769615–1146, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01—2020-12-31.

VERKSAMHETEN

Allmänt

Föreningen äger och förvaltar fastigheten till tomträtten Nasafjäll 3 i Stockholm. I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god.

En underhållsplan för de kommande 10 åren upprättades i samband med förvärvet av fastigheten.

Medel reserveras årligen till den yttre fonden för det planerade underhållet.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-12-30, nuvarande stadgar registrerades 2014-09-22 och den ekonomiska planen registrerades 2011-01-24 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening).

Styrelsen

| | |
|----------------|----------------------------|
| Björn Hilding | ordförande |
| Brandon Webb | ledamot |
| Per Augustsson | ledamot från 24 november |
| Emma Baker | ledamot från 24 november |
| Fredrik Brandt | ledamot från 24 november |
| Johannes Riis | ledamot till 24 november |
| Johan Lindblom | ledamot till 24 november |
| Sami Obaid | ledamot till 24 november |
| Helena Ahlgren | suppleant |
| Lucas Nilsson | suppleant från 24 november |

Styrelsen har under året haft 1 protokollfört möte.

Revisor

Martin Stark

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-11-24

Fastigheten

Fastigheten till tomträtten Nasafjäll 3 i Stockholm förvärvades 2011-02-01. Nuvarande tomträttsavgälds period löper t.o.m. 2026-12-31.

Fastigheten är försäkrad av Protektor Försäkring till fullvärde. Försäkringen innehåller en ansvarsförsäkring för styrelsen.

Av föreningens 21 lägenheter upplåts 20 med bostadsrätt och en med hyresrätt. Total boarea är 1080 kvm. Föreningen har ett uthyrt garage. Taxeringsvärdet om 21 830 tkr är uppdelat på markvärde 11 200 tkr och byggnadsvärde 10 630 tkr. Av taxeringsvärdet för byggnad avser 30 tkr lokaler (garaget).

Utfört och planerat underhåll

Inga större planerade underhåll finns de närmaste åren.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga avgiftsförändringar är planerade för 2021.

| Kassaflöde-Likviditetsanalys | 2020 | 2019 |
|---|----------------|-----------------|
| Nettoomsättning | 869 287 | 860 664 |
| Rörelsekostnader exkl. avskrivningar | -638 274 | -663 330 |
| Förändringar kortfristiga fordringar & kortfristiga skulder | -1 169 | 9 340 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | 229 844 | 206 674 |
| Årets amortering | -80 000 | -400 000 |
| Förändring likvida medel | 149 844 | -193 326 |
| Likvida medel vid årets början | 322 613 | 515 939 |
| Likvida medel vid årets slut | 472 457 | 322 613 |

MEMLEMSINFORMATION

Medlemslägenheter: 20 st
 Överlåtelser under året: 8 st
 Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.
 Överlåtelseavgiften betalas av köparen.
 Antal medlemmar 2020-12-31: 26st
 Förändring från föregående år: -2

FLERÅRSÖVERSIKT

| Belopp i tkr | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 |
|----------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 869 | 861 | 859 | 856 | 859 |
| Resultat efter finansnetto | 109 | 75 | 7 | 37 | 81 |
| Balansomslutning | 23 684 | 23 656 | 23 971 | 23 988 | 24 179 |
| Soliditet i % | 68 % | 68 % | 67 % | 66 % | 66 % |
| Belopp i kr | | | | | |
| Banklån kvm/boarea | 6 900 | 6 974 | 7 344 | 7 344 | 7 576 |

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

| | Insatser | Yttre fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
|----------------------------|-----------------|-------------------|----------------------------|-----------------------|
| Årets början | 16 700 656 | 296 544 | -1 052 670 | 75 225 |
| Resultatdisposition | | 65 490 | 9 735 | -75 225 |
| Årets resultat | | | | 108 904 |
| Årets slut | 16 700 656 | 362 034 | -1 042 935 | 108 904 |

Till föreningsstämmans förfogande står:

| | |
|-----------------------------|-----------------|
| Balanserat resultat | -1 042 934 |
| Årets resultat | <u>108 904</u> |
| Resultat att fördela | -934 030 |

Styrelsen föreslår följande disposition:

| | |
|--|-----------------|
| Avsättning till fond för yttre underhåll | 65 490 |
| Balanseras i ny räkning | <u>-999 520</u> |
| Summa | -934 030 |

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

| | | 2020-01-01 | 2019-01-01 |
|--|-------|----------------|----------------|
| Resultaträkning | | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| <i>Intäkter</i> | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 869 287 | 860 664 |
| Summa intäkter | | 869 287 | 860 664 |
| <i>Fastighetskostnader</i> | | | |
| Drift | Not 3 | -441 377 | -455 443 |
| Tomträttsavgäld | | -74 300 | -74 300 |
| Fastighetsskatt | | -300 | -300 |
| Kommunal fastighetsavgift | | -30 009 | -28 917 |
| Avskrivningar | | -122 108 | -122 108 |
| Summa fastighetskostnader | | -668 094 | -681 068 |
| Rörelseresultat | | 201 193 | 179 596 |
| <i>Finansiella poster</i> | | | |
| Ränteintäkter | | 662 | 755 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -92 951 | -105 126 |
| Summa finansiella poster | | -92 289 | -104 371 |
| Resultat före skatt | | 108 904 | 75 225 |
| Årets resultat | | 108 904 | 75 225 |

| Balansräkning | | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|-------|-------------------|-------------------|
| Tillgångar | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader | Not 4 | 23 211 464 | 23 333 572 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 23 211 464 | 23 333 572 |
| Summa anläggningstillgångar | | 23 211 464 | 23 333 572 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Skattekonto | | 143 | 143 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 143 | 143 |
| <i>Kassa och bank</i> | | 474 457 | 322 613 |
| Summa omsättningstillgångar | | 474 600 | 322 756 |
| Summa tillgångar | | 23 686 064 | 23 656 328 |

| Balansräkning | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Eget kapital och skulder | | |
| Eget kapital | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | |
| Insatser | 16 700 656 | 16 700 656 |
| Fond för yttre underhåll | 362 034 | 296 544 |
| Summa Bundet eget kapital | 17 062 690 | 16 997 200 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | |
| Balanserat resultat | -1 042 934 | -1 052 669 |
| Årets resultat | 108 904 | 75 225 |
| Summa fritt eget kapital | -934 030 | -977 444 |
| Summa eget kapital | 16 128 660 | 16 019 756 |
| Skulder | | |
| <u>Långfristiga skulder</u> | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 5 7 371 861 | 7 531 861 |
| <u>Kortfristiga skulder</u> | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 6 80 000 | |
| Skatteskulder | 30 309 | 29 217 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 7 73 234 | 75 494 |
| Summa kortfristiga skulder | 183 543 | 104 711 |
| Summa skulder | 7 555 404 | 7 636 572 |
| Summa eget kapital och skulder | 23 684 064 | 23 656 328 |

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre ekonomiska företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningar

Avskrivning på byggnader sker enligt plan med 0,5 % på årsbasis.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition. Minsta avsättning regleras i föreningens stadgar.

Fastighetsskatt och Kommunal fastighetsavgift

Den statliga fastighetsskatten på bostäder ersätts från och med 2008 av Kommunal fastighetsavgift. För flerbostadshus uppgår avgiften till 1 429 kr per bostadslägenhet år 2020. Fastighetsskatt utgår med 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

Inkomstskatt

Bostadsrättsföreningar ska inte beskattas för ränteintäkterna till den del de är hänförliga till fastigheten. Det får avgöras från fall till fall i vad mån sådana inkomster ska anses hänförliga till fastigheten och vara skattefria. Övriga ränteintäkter beskattas med 22 %

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Not 2 Intäkter

| | 2020-01-01 | 2019-01-01 |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| Årsavgifter | 753 084 | 753 084 |
| Hyror, bostäder | 96 996 | 95 184 |
| Hyra garage | 6 000 | 6 000 |
| Pant- & överlåtelseavgifter | 13 022 | 6 006 |
| Övrigt | 185 | 390 |
| | <u>869 287</u> | <u>860 664</u> |

| | 2020-01-01 | 2019-01-01 |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| <u>Not 3 Drift</u> | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| Fastighetsskötsel & lokalvård | 16 375 | 35 595 |
| Reparationer & underhåll | 4 089 | 14 613 |
| Fjärrvärme | 219 076 | 227 748 |
| El | 13 393 | 16 024 |
| Vatten | 27 048 | 16 684 |
| Sophämtning | 13 850 | 9 769 |
| Fastighetsförsäkring | 25 253 | 22 853 |
| Ekonomisk förvaltning | 48 401 | 47 107 |
| Revision | 10 969 | 11 812 |
| Övrig drift | 62 923 | 53 238 |
| Summa drift | 441 377 | 455 443 |

Not 4 Byggnader

| | | |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| Anskaffningsvärde | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| Ingående anskaffningsvärde | 24 421 650 | 24 421 650 |
| Årets investeringar | 0 | 0 |
| Summa | 24 421 650 | 24 421 650 |
| Avskrivningar | | |
| Ingående avskrivningar | 1 088 078 | 965 970 |
| Årets avskrivningar | 122 108 | 122 108 |
| Summa | 1 210 186 | 1 088 078 |
| Bokfört värde | 23 211 464 | 23 333 572 |

Not 5 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Lånen löper amorteringsfritt.

| <u>Låneinstitut*</u> | <u>Räntesats</u> | <u>Ränteändring</u> | <u>2020-12-31</u> | <u>2019-12-31</u> |
|--|------------------|---------------------|-------------------|-------------------|
| | | | <u>Belopp</u> | <u>Belopp</u> |
| Swedbank | 1,250% | 2022-11-25 | 2 600 000 | 2 600 000 |
| Swedbank | 0,910% | 2023-11-24 | 2 579 118 | 2 739 118 |
| Swedbank | 1,170% | 2024-11-25 | 2 192 743 | 2 192 743 |
| Summa skulder till kreditinstitut | | | 7 371 861 | 7 531 861 |

Not 6 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

| | <u>2020-12-31</u> | <u>2019-12-31</u> |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Nästa års planerade amorteringar | 80 000 | 0 |

Not 7 Upplupna kostnader & förutbetalda intäkter

| | <u>2020-12-31</u> | <u>2019-12-31</u> |
|-----------------------|-------------------|-------------------|
| Upplupna kostnader | 7 602 | 10 193 |
| Förutbetalda intäkter | 65 632 | 65 301 |
| | <u>73 234</u> | <u>75 494</u> |

Not 8 Ställda säkerheter

| | <u>2020-12-31</u> | <u>2019-12-31</u> |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 9 000 000 | 9 000 000 |

Stockholm

2021-04-21



Björn Hilding, ordförande



Brandon Webb



Per Augustsson

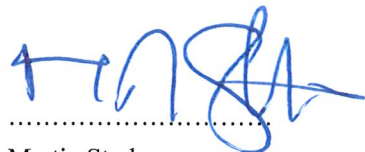


Emma Baker



Fredrik Brandt

Min revisionsberättelse har 2021-05-19 avgivits beträffande denna årsredovisning



Martin Stark

Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

*Till föreningsstämman i
BRF Nasafjäll 3
Org nr 769615-1146*

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Nasafjäll 3 avseende räkenskapsåret 2020-01-01—2020-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats enligt 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.

Styrelsen ansvar

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF Nasafjäll 3 för år 2020

Styrelsen ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande årets vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med föreningens stadgar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

- Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.
- Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen
- Jag tillstyrker att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 19 maj 2021



Martin Stark
Revisor