

ÅRSREDOVISNING
2020
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
NILHÄSTEN Nr 2
Org. Nr 718000-0767

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR TIDEN 1/1 - 31/12

Styrelsens redovisning för föreningens verksamhet under rubricerad tid.

STYRELSEN:	Pontus Larsson	Ordförande
	Elisabeth Karlsson	Sekreterare
	Cecilia Salrot Karlsson	Ledamot
	Jan-Olov Valbrand	Ledamot
	Mattias Söderberg	Ledamot
	Kerstin Fröjdendal	Suppleant
	Sten Kjellemar	Suppleant

REVISOR: KPMG AB

Fastighetens registerbeteckning är **Nilhästen 6**.

Fastigheten omfattar **61** lägenheter med en yta av **4 198,5 kvm** som är upplåtna med bostadsrätt. Dessutom är **2** lokaler upplåtna med hyresrätt.

Den administrativa förvaltningen har skötts av **Redovisarna i Eskilstuna AB**.

Fastigheten var fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa genom Redovisarna i Eskilstuna AB:s Grupp-försäkring.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen.

Föreningen tillämpar redovisning enligt K2.

FÖRENINGENS STADGAR

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-05-16.

MEDLEMSBYTEN

Under året har lägenhet nr 221, 302, 303, 312 och 324 bytt ägare.

EKONOMI

Fastighetsavskrivning

Årets avskrivningar utgör kr **176 582**.

Eget kapital

	<u>Grund- avgifter</u>	<u>Upplåtelse- avgifter</u>	<u>Fond yttre underhåll</u>	<u>Disposi- tionsfond</u>	<u>Årets resultat</u>
Vid årets början	348 900	1 100 000	76 263	504 401	-460 660
Disp. enl. stämmobeslut	0	0	0	- 384 396	384 396
Avsättn. enl. stämmobeslut	0	0	500 000	0	-500 000
Uttag för reparationer	0	0	-576 263	0	576 263
Årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>819 674</u>
Vid årets slut	348 900	1 100 000	0	120 004	819 674

Väsentliga händelser under året

OVK-besiktning och åtgärder i samband med denna hat utförts för kr 27 814.

Renoveringen av entréerna har slutförts för kr 35 050.

Frisörens lokal har renoverat för kr 89 882.

Garagen har renoverats för kr 275 741.

Frekvensmodul i hiss har bytts ut för kr 72 769.

Allt detta har belastat årets resultat med tillsammans kr 471 256.

Årsavgifterna höjdes senast 2019-01-01 med 5%.

NYCKELTAL	2020	2019	2018	2017	2016
Rörelsens intäkter, tkr	2 698	2 701	2 573	2 425	2 351
Resultat e. finans.p., tkr	812	- 468	288	22	- 232
Soliditet, %	25	17	21	18	18
Redovisat resultat, tkr	820	- 461	293	22	- 232
Årsavgift kr/kvm	557	557	530	505	498
Värmekostnad, kr/kvm	84	89	91	101	109
Nettoränta, kr/kvm	21	26	16	23	17
Lån, kr/kvm	1 677	1 700	1 720	1 743	1 763

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående resultat:

Årets resultat	819 674
Dispositionsfonden	<u>120 004</u>
	939 678

disponeras så att:

Avsättes till yttre rep.fond	500 000	i enlighet med budgeten
Förs till dispositionsfonden	<u>439 678</u>	
	939 678	

Beträffande resultatet av föreningens verksamhet hänvisas till efterföljande balans- och resultaträkning.

Resultaträkning
Brf Nilhåsten 2
 718000-0767

	not	2020	2019
<u>Föreningens intäkter</u>			
Årsavgifter, hyror m.m. enligt bilaga 1		2 697 574	2 700 921
Summa föreningens intäkter		2 697 574	2 700 921
<u>Föreningens kostnader</u>			
Förvaltning enligt bilaga 1		-1 865 196	-2 885 395
Avskrivningar enligt plan på fastigheten	1	-176 582	-176 582
Summa föreningens kostnader		-2 041 778	-3 061 977
Föreningens rörelseresultat		655 796	-361 056
<u>Finansiella poster</u>			
Ränteintäkter		0	0
Resultat vid försäljning av fonder		245 598	0
Räntekostnader		-89 893	-107 415
Summa finansiella poster		155 705	-107 415
Resultat efter finansiella poster		811 501	-468 471
<u>Skatter och resultat</u>			
Skattereduktion, egenproducerad solex		8 173	7 811
Summa skatter		8 173	7 811
Årets resultat		819 674	-460 660

Balansräkning**Brf Nilhåsten 2**

718000-0767

	not	2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
<u>Anläggningstillgångar</u>			
Fastigheten Nilhåsten 6			
byggnader	1	8 829 112	8 829 112
./i. ack. värdeminskning	1	-2 855 780	-2 679 198
		<u>5 973 332</u>	<u>6 149 914</u>
<u>Omsättningstillgångar</u>			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	0
Diverse fordringar		28 774	18 778
Kortfristiga placeringar enl bilaga 2	2	2 969 450	2 492 699
Skattekonto		263	263
Bank		638 008	441 688
Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader		64 385	61 590
		<u>3 700 880</u>	<u>3 015 018</u>
Summa tillgångar		9 674 212	9 164 932
Eget kapital och skulder			
<u>Eget kapital, bundet</u>			
Grundavgifter		348 900	348 900
Upplåtelseavgifter		1 100 000	1 100 000
Fond yttre underhåll		0	76 263
		<u>1 448 900</u>	<u>1 525 163</u>
<u>Eget kapital, fritt</u>			
Dispositionsfond		120 004	504 401
Årets resultat		819 674	-460 660
		<u>939 678</u>	<u>43 741</u>
<u>Långfristiga skulder</u>			
Inteckningslån	3	6 939 391	7 039 391
		<u>6 939 391</u>	<u>7 039 391</u>
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Kortfristig del av långfristiga lån		100 000	100 000
Leverantörsskulder enl bilaga 3		111 714	341 829
Skatteskuld		8 377	8 377
Upplupna kostnader enl bilaga 3		1 448	1 683
Förskottsavgifter		36 124	3 597
Övriga kortfristiga skulder enl bilaga 3		7 943	7 634
Inre reparationsfond		80 637	93 517
		<u>346 243</u>	<u>556 637</u>
Summa eget kapital och skulder		9 674 212	9 164 932

DL

Noter till balans- och resultaträkning
Brf Nilhåsten 2
 718000-0767

5.

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Fastigheter

Avskrivning på föreningens byggnad har skett med 2% av fastghetens anskaffningsvärde à kr 8 829 112:13.

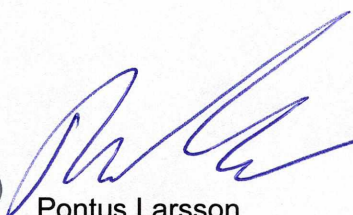
	<u>2020</u>	<u>2019</u>		
Not 1 <u>Byggnader</u>				
Anskaffningsvärde	8 829 112	8 829 112		
Värdehöjande reparationer	0	0		
Årets avskrivning	-176 582	-176 582		
Akkumulerad avskrivning	-2 679 198	-2 502 616		
Bokfört värde	5 973 332	6 149 914		
Not 1 <u>Taxeringsvärde Nilhåsten 2</u>				
Byggnad	26 399 000	26 399 000		
Mark	11 557 000	11 557 000		
Totalt	37 956 000	37 956 000		
Not 2 <u>Marknadsvärde 31/12</u>				
Nordeas fonder	2 972 114	2 712 936		
	2 972 114	2 712 936		
Not 3 <u>Långivare</u>	<u>Bundet till</u>	<u>Räntesats</u>	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
2354 Nordbanken Hypotek	2024-09-18	1,030%	3 639 391	3 739 391
2355 Nordea Hypotek	3-månader	f.n. 1,071%	3 400 000	3 400 000
			7 039 391	7 139 391
Not 3 Avgår kortfristig del inom 1 år			100 000	
Avgår långfristig del inom 5 år			400 000	
Avgår mycket långfristig del efter 5 år			6 539 391	
			7 039 391	

Enligt lånespecifikationen ovan finns ett lån med villkorsändringsdag under år 2021. Detta ska normalt redovisas som kortfristig skuld. Föreningen har emellertid valt att redovisa detta lån som långfristigt. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånet inte kommer att förlängas.

Not 4 **Ställda säkerheter och eventualitetsförpliktelser**

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Pantbrev i fastigheten Nilhåsten 6	7 509 000	7 509 000

Eskilstuna 2021-08-03



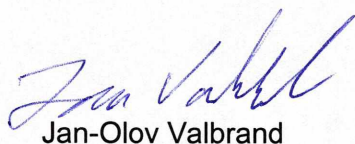
Pontus Larsson



Elisabet Karlsson



Cecilia Karlson Salrot



Jan-Olov Valbrand



Mattias Söderberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-22

KPMG AB

Denice Nyström
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Nilhåsten nr 2, org. nr 718000-0767

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nilhåsten nr 2 för räkenskapsåret 2020-01-01—2020-12-31.

Enligt vår 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 räkenskapsåret 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 upp-lyser, 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

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisorssed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Nilhåsten nr 2 för räkenskapsåret 2020-01-01—2020-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 förlöpande 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 ersättningskyldighet 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsred i Sverige använder vi 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 vår 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 överträdelser 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.

Eskilstuna den 20210422

KPMG AB



Denice Nyström
Auktoriserad revisor

Specifikation av föreningens intäkter

	2020	2019
Årsavgifter och hyror, bostäder	2 338 104	2 338 104
Kabel-TV	50 400	50 400
Hyror, lokaler	168 050	158 556
Fastighetskatt, lokaler	2 340	2 398
Hyror, garage o P-platser	127 109	128 195
Elförsäljning, solel	5 601	6 061
Övriga intäkter	5 970	17 207
	2 697 574	2 700 921

Specifikation av föreningens kostnader

Fastighetskötsel	75 242	83 184
Städning, entreprenad	47 044	37 284
Rep. och underhåll	527 014	1 522 483
OVK / Energideklaration	27 814	0
El	56 545	55 830
Värme	350 786	374 389
Vatten och avlopp	160 986	161 370
Renhållning	118 956	118 536
Försäkringar, premier	93 782	80 346
Hysesförlust, bristande betalning	0	36 116
Kabel-TV	119 304	117 409
Diverse kostnader	28 994	38 353
Förbrukningsmateriel	653	1 072
Fastighetsavgift/skatt	92 729	89 557
Administration	61 346	59 712
Revisionsarvoden	11 250	10 000
Advokatkostnader	0	5 250
Arbetsersättning medlemmar	11 000	5 500
Styrelsearvoden	66 000	66 000
Bilersättning	1 000	0
Arbetsgivaravgifter	8 511	16 884
Föreningsavgift	6 240	6 120
	1 865 196	2 885 395

Brf Nilhåsten 2

718000-0767

Bilaga 2

2020-12-31

Skattefordran

1640 Skattereduktion för solel från 2019	7 879
1640 För mycket inbetald preliminärskatt	15 968
	<hr/>
	23 847

Försäkringsfordran

1730 Förskottsbetald försäkringspremie	64 385
	<hr/>
	64 385

Kortfristiga placeringar

1811 Nordea Hållbar Aktier global	333 006
1812 Nordea Swedish Stars	68 220
1813 Nordea Global Enhanced	155 857
1814 Wellington Global Impact Fund	82 984
1823 Nordea Hållbar Obligationer	696 074
1824 Nordea Institutionell Kortränta	1 426 336
1825 Nordea Swedish Bond Stars	206 973
	<hr/>
	2 969 450

Övriga fordringar

1790 Faktura nr 31	4 927
1990 Skattekonto	263
	<hr/>
	5 190

Brf Nilhåsten 2

718000-0767

Bilaga 3

2020-12-31

Leverantörskulder

4240 Larssons Rör i Torshälla AB	1 738
4240 Lykil Säkerhet AB	770
4240 Selanders VVS & Montage AB	3 125
4110-4560 TK Miljövård, fast.skötsel, trappstään, sand	12 135
4611 E:a Energi & Miljö, El december	7 062
4630 E:a Energi & Miljö, VA t.o.m. december	27 335
4640 E:a Energi & Miljö, Sopor t.o.m. december	19 826
4623 E:a Energi & Miljö, Fjärrvärme december	39 723
	<hr/>
	111 714,00

Övriga kortfristiga skulder

2420 Förskottsbetalda hyror	36 124
2510 F-skatt, 12:e uppbörden	8 377
2610 Mervärdeskatt	7 943
	<hr/>
	52 444

Övriga upplupna kostnader

2960 Upplupna kostnadsräntor	1 448
	<hr/>
	1 448

Åtgärder genom åren

1996	Fönsterbyte	
2001	Hissrenovering	201 875
2003	Stambyte källare	161 875
2005	Balkongrenovering	1 556 951
2006-2007	Stamrenovering	1 600 000
	Försäkringsskada	160 000
2007	Bredbandsinstallation	176 720
	Takmålning	106 260
	Byte av fönster på vinden samt ny entré	76 975
2008	Byte av cirkulationspump	26 100
	Energideklaration	25 000
2009	Utbyte av lägenhetsdörrar samt uppsättning av postboxar	1 157 288
	Tätning av garagetak	40 000
	Renovering av källarlägenhet/lokal	61 800
2011	Asfaltering	398 700
2012	Reparation av yttertaket	59 900
	Reparation av portvaktslägenheten	81 400
2013	Reparation av yttertak	550 590
2014	Belysning trapphus o källare	169 125
	lordningsställande av f.d. portvaktslägenhet	19 308
2014-2015	Försäljning av f.d. portvaktslägenheten	1 100 000
2015	Ventilationsarbeten ink OVK	99 895
	Framtagande av underhållsplan	67 125
2016	Fasadrenovering och fönsterbyten	2 170 066
	Renovering av tvättstuga	274 645
	Renovering av lokalen mot Gränsgatan	234 609
	Byte av fjärrvärmereglering i undercentralen	57 805
	Ny entredörr till frisörens lokal	18 750
	Asfaltering av gården	94 020
	Filmning av liggande stammar under källargolvet	31 625
2017	Renovering av entéerna	504 609
	Installation av frånluftsfläkt i garaget	15 398
	Stamspolningar	97 194
	Byte av avloppsrör	63 250
	Ny torktumlare	31 851
2018	Omläggning av tak	585 089
	Installation av solceller	619 384
	Ventilationsrensning	52 500
	Installation av 3 st frånluftsfläktar	113 507
	Byte av avloppsluftare	52 499
	Energideklaration	19 375
2019	Byte av termostater, reglerventiler och cirkulationspumpar	748 262
	Renovering av entéer, trapphus och allmänna utrymmen	497 435
	Nya postfack	75 388
	Åtgärdat dagvattenproblem på vinden	33 594
2020	OVK	27 814
	Renovering av frisérsalongen	89 882
	Renovering av garagen	275 741
	Slutföring av renoveringen av entréerna	35 050
	Byte av frekvensmodul i hiss	42 769