

ÅRSREDOVISNING
2019
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
NILHÄSTEN Nr 2

Org. Nr 718000-0767

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR TIDEN 1/1 - 31/12

Styrelsens redovisning för föreningens verksamhet under rubricerad tid.

STYRELSEN:	Elisabeth Karlsson	Ordförande
	Amelie Westphal	Sekreterare
	Cecilia Salrot Karlsson	Ledamot
	Jan-Olov Valbrand	Ledamot
	Tony Oscarsson	Ledamot
	Kerstin Fröjdendal	Suppleant
	Pontus Larsson	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 Gruppförsäkring.

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 203, 210, 220, 229, 304, 308, 310 och 317 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	161 352	126 714	292 598
Disp. enl. stämmobeslut	0	0	500 000	377 687	-500 000
Avsättn. enl. stämmobeslut	0	0	0	0	0
Uttag för reparationer	0	0	-585 089	0	585 089
Årets resultat	0	0	0	0	-460 660
Vid årets slut	348 900	1 100 000	76 263	504 401	-460 660

au

Väsentliga händelser under året

Termostater, reglerventiler och cirkulationspumpar har bytts ut och trimmats in för totalt kr **748 262**.

Entréerna, tapphusen samt allmänna utrymmen har renoverats för tillsammans kr **497 435**.

Postfacken har bytts ut för kr **75 388**.

Dagvattenproblem på vinden har åtgärdats för kr **33 594**.

Allt detta har belastat årets resultat med tillsammans kr **1 354 679**.

Årsavgifterna har höjts med 5% fr.o.m. 2019-01-01.

NYCKELTAL	2019	2018	2017	2016	2015
Rörelsens intäkter, tkr	2 701	2 573	2 425	2 351	2 067
Resultat e. finans.p., tkr	- 468	288	22	- 232	212
Soliditet, %	17	21	18	18	30
Redovisat resultat, tkr	- 461	293	22	- 232	212
Årsavgift kr/kvm	557	530	505	498	442
Värmekostnad, kr/kvm	89	91	101	109	101
Nettoränta, kr/kvm	26	16	23	17	18
Lån, kr/kvm	1 700	1 720	1 743	1 763	978

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående resultat:

Årets resultat	- 460 660
Dispositionsfonden	<u>504 401</u>
	43 741

disponeras så att:

Avsättes till yttre rep.fond	500 000	i enlighet med budgeten
Tas ur yttre rep.fond	-576 263	
Förs till dispositionsfonden	<u>120 004</u>	
	43 741	

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

Resultaträkning

Brf Nilhåsten 2

718000-0767

	not	2019	2018
<u>Föreningens intäkter</u>			
Årsavgifter, hyror m.m. enligt bilaga 1		2 700 921	2 572 711
Summa föreninens intäkter		2 700 921	2 572 711
<u>Föreningens kostnader</u>			
Förvaltning enligt bilaga 1		-2 885 395	-2 039 434
Avskrivningar enligt plan på fastigheten	1	-176 582	-176 582
Summa föreningens kostnader		-3 061 977	-2 216 016
Föreninens rörelseresultat		-361 056	356 695
<u>Finansiella poster</u>			
Ränteintäkter		0	22 564
Räntekostnader		-107 415	-90 997
Summa finansiella poster		-107 415	-68 433
Resultat efter finansiella poster		-468 471	288 262
<u>Skatter och resultat</u>			
Skattereduktion, egenproducerad solel		7 811	4 336
Summa skatter		7 811	4 336
Årets resultat		-460 660	292 598

Balansräkning**Brf Nilhästen 2**

718000-0767

	not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
<u>Anläggningstillgångar</u>			
Fastigheten Nilhästen 6			
byggnader	1	8 829 112	8 829 112
./. ack. värdeminskning	1	-2 679 198	-2 502 616
		<u>6 149 914</u>	<u>6 326 496</u>
<u>Omsättningstillgångar</u>			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	33 577
Diverse fordringar		18 778	18 113
Kortfristiga placeringar	2	2 492 699	2 492 699
Skattekonto		263	263
Bank		441 688	619 450
Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader		61 590	49 553
		<u>3 015 018</u>	<u>3 213 655</u>
Summa tillgångar		9 164 932	9 540 151
Eget kapital och skulder			
<u>Eget kapital, bundet</u>			
Grundavgifter		348 900	348 900
Upplåtelseavgifter		1 100 000	1 100 000
Fond yttre underhåll		76 263	161 352
		<u>1 525 163</u>	<u>1 610 252</u>
<u>Eget kapital, fritt</u>			
Dispositionsfond		504 401	126 714
Årets resultat		-460 660	292 598
		<u>43 741</u>	<u>419 312</u>
<u>Långfristiga skulder</u>			
Inteckningslån	3	<u>7 139 391</u>	<u>7 223 141</u>
		7 139 391	7 223 141
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Leverantörsskulder enl bilaga 2		341 829	156 225
Skatteskuld		8 377	8 377
Upplupna kostnader enl bilaga 2		1 683	1 604
Förskottsavgifter		3 597	9 738
Övriga kortfristiga skulder enl bilaga 2		7 634	8 227
Inre reparationsfond		93 517	103 275
		<u>456 637</u>	<u>287 446</u>
Summa eget kapital och skulder		9 164 932	9 540 151

Noter till balans- och resultaträkning
Brf Nilhästen 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 fastighetens anskaffningsvärde
 à kr 8 829 112:13.

	<u>2019</u>	<u>2018</u>		
Not 1 <u>Byggnader</u>				
Anskaffningsvärde	8 829 112	8 209 728		
Värdehöjande reparationer	0	619 384		
Årets avskrivning	-176 582	-176 582		
Ackumulerad avskrivning	<u>-2 502 616</u>	<u>-2 326 034</u>		
Bokfört värde	6 149 914	6 326 496		
Not 1 <u>Taxeringsvärde Nilhästen 2</u>				
Byggnad	26 399 000	23 591 000		
Mark	<u>11 557 000</u>	<u>9 528 000</u>		
Totalt	37 956 000	33 119 000		
Not 2 <u>Marknadsvärde 31/12</u>				
Nordea Stratega Ränta +Stratega 10	<u>2 712 936</u>	<u>2 605 715</u>		
	2 712 936	2 605 715		
Not 3 <u>Långgivare</u>	<u>Bundet till</u>	<u>Räntesats</u>	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
2352 Nordbanken Hypotek	Slutamorterat		0	58 750
2354 Nordbanken Hypotek	2024-09-18	f.n. 1,214%	3 739 391	3 764 391
2355 Nordea Hypotek	3-månader	f.n. 1,043%	<u>3 400 000</u>	<u>3 400 000</u>
			7 139 391	7 223 141
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			<u>6 639 391</u>	
			7 139 391	

du

Not 4 **Ställda säkerheter och eventualitetsförpliktelser**

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Pantbrev i fastigheten Nilhåsten 6	7 509 000	7 509 000

Eskilstuna 2020-03-03

Elisabet Karlsson



Amelie Westphal



Cecilia Karlson Salrot



Jan-Olov Valbrand

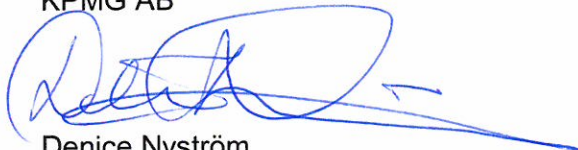


Tony Osarsson



Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-03

KPMG AB

Denice Nyström
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Nilhåsten nr 2 för år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat 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 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 revisionsssed 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. 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 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 Brf Nilhåsten nr 2 för år 2019 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 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 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 trygghande 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 3 april 2020

KPMG AB



Denice Nyström

Auktoriserad revisor

Specifikation av föreningens intäkter

	2019	2018
Årsavgifter och hyror, bostäder	2 338 104	2 226 720
Kabel-TV	50 400	50 400
Hyror, lokaler	158 556	145 613
Fastighetsskatt, lokaler	2 398	0
Hyror, garage o P-platser	128 195	128 050
Elförsäljning, solel	6 061	3 184
Övriga intäkter	17 207	18 745
	<u>2 700 921</u>	<u>2 572 711</u>

Specifikation av föreningens kostnader

Fastighetsskötsel	83 184	76 271
Städning, entreprenad	37 284	47 100
Rep. och underhåll	1 522 483	742 894
El	55 830	59 718
Värme	374 389	383 588
Vatten och avlopp	161 370	146 902
Renhållning	118 536	111 031
Försäkringar, premier	80 346	73 123
Försäkringsskador och självrisker	0	12 336
Hysesförlust, bristande betalning	36 116	0
Kabel-TV	117 409	113 086
Diverse kostnader	38 353	26 914
Förbrukningsmateriel	1 072	790
Fastighetsavgift/skatt	89 557	86 747
Administration	59 712	58 392
Revisionsarvoden	10 000	9 375
Advokatkostnader	5 250	0
Arbetsersättning medlemmar	5 500	3 000
Styrelsearvoden	66 000	66 000
Bilersättning	0	925
Arbetsgivaravgifter	16 884	15 242
Föreningsavgift	6 120	6 000
	<u>2 885 395</u>	<u>2 039 434</u>

Brf Nilhästen 2

718000-0767

Bilaga 2

2019-12-31

Skattefordran

1640 För mycket inbetald preliminärskatt	18 778
	<hr/>
	18 778

Försäkringsfordran

1730 Förskottsbetald försäkringspremie	61 590
	<hr/>
	61 590

Kortfristiga placeringar

1821 Nordea, Stratega ränta	1 343 749
1822 Nordea, Stratega 10	1 148 950
	<hr/>
	2 492 699

Övriga fordringar

1990 Skattekonto	263
	<hr/>
	263

Brf Nilhåsten 2

718000-0767

Bilaga 3

2019-12-31

Leverantörskulder

4240 Anticimex	280
4240 Eskilstuna Plattsättning	172 213
4240 Inneväder	13 738
4790 Elisabeth Karlsson	497
4260-6250 Bäcklund Grafiska AB	720
6230 Hi3G Access AB	329
4110-4560 TK Miljövård, fast.skötsel, trappstädn, snö	9 416
4611 E:a Energi & Miljö, El november	5 970
4611 E:a Energi & Miljö, El december	7 007
4630 E:a Energi & Miljö, VA t.o.m. december	27 176
4640 E:a Energi & Miljö, Sopor t.o.m. december	19 810
4623 E:a Energi & Miljö, Fjärrvärme november	40 590
4623 E:a Energi & Miljö, Fjärrvärme december	44 083
	<hr/>
	341 829,00

Övriga kortfristiga skulder

2420 Förskottsbetalda hyror	3 597
2610 Mervärdeskatt	7 634
	<hr/>
	11 231

Övriga upplupna kostnader

2990 Övr uppl kostnader	0
2960 Upplupna kostnadsräntor	1 683
	<hr/>
	1 683

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
	Försäkringskada	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	67125
2016	Fasadrenovering och fönsterbyten	2 170 066
	Renovering av tvättstuga	274 645
	Renovering av lokalen mot Grängsgatan	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