

Brf Nybergstreaan

Kallelse

Medlemmarna i bostadsrättsföreningen Nybergstreaan kallas härmed till ordinarie årsstämma.

Tid: **Tisdagen den 14 maj 2019 kl 19.00.**

Plats: Jakobsbergs Kyrkcentrum, ½ trappa upp.

Dagordning

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
18. Avslutande

Järfälla 2019-04-15

Styrelsen

Inför valet:

Ordinarie styrelseledamöter:

Guye Hagman, ordförande	Mandattid	
Berndt Ekström	2017-2019	I tur att avgå, nyval
Birgitta Wilhelmsson	2018-2020	
	2018-2020	

Styrelsesuppleanter:

Marzenna Juszkiewicz	2018-2020	
Gabriella Krause	2017-2019	I tur att avgå, nyval
Mikael Rörseth	2018-2020	

ÅRSREDOVISNING - 2018

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Nybergstreaan i Jakobsberg, Järfälla kommun, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2018.

Förvaltningsberättelse

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Under verksamhetsåret har tjänstgjort som

Ordinarie styrelseledamöter:

	Mandattid	
Guye Hagman, ordförande	2017-2019	I tur att avgå, nyval
Berndt Ekström	2018-2020	
Birgitta Wilhelmsson	2018-2020	

Styrelsesuppleanter:

Marzenna Juskiewicz	2018-2020	
Gabriella Krause	2017-2019	I tur att avgå, nyval
Mikael Rörseth	2018-2020	

Revisor:

Tomas Jonasson, Borev revisionsbyrå AB.

Vid stämman 2018 beslöts

att inte ha någon medlemsvald revisor då inga kandidater fanns.

Valberedning:

Lena Bertelson och Anette Amareh.

Fastigheter:

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen har 96 lägenheter och är ägare till fastigheterna Jakobsberg 2:1214, 2:1369 och 2:1215, med adresserna Hammarvägen 35-51 och Engelbrektsvägen 29-35. Förutom garage finns en större lokal med hyresrätt, 125 kvm, som idag hyrs ut som pizzeria.

Under 2018 har 10 lägenhetsöverlåtelser skett. Föreningen hade vid årets slut 126 (128) medlemmar.

Det sammanlagda taxeringsvärdet per den 31/12 2018 är 68 672 000 kr (68 672 000) kronor.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Fastighetsägarnas egna försäkring(FEF)/Proinova Agency AB

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 16 maj 2018.

Styrelsen har under året haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsfrågor och hållit 11 protokollförda sammanträden.

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska och administrativa förvaltningen sköts dels av styrelsen dels av Lannea AB. CABJ Fastighetsservice AB har anlåtats för fastighetsskötsel och städning. Snöröjningen har skötts av SBC Sveriges BostadsrättsCentrum.

Avgifter

Avgifter och hyror har varit oförändrade under året.

Fastighetslån

Totalt har lånen amorterats med 700 000 kr.

Större åtgärder under året

- OVK-besiktning
- Byte av rostiga element efter besiktning
- Beskrining av träd och buskar
- Byte av några utomhusbelysningar

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras säljaren vid varje överlåtelse en administrationsavgift på 750 kr. Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2019 = 465 kr) vid varje pantsättning av bostadsrätten.

Föreningsavgift tas ut med 50 kr vid sen betalning av månadsavgifter och hyror.

Flerårsöversikt

Flerårsöversikt (kr)

	2018	2017	2016	2015	2014
Summa intäkter	4 045 631	4 093 985	4 019 991	4 029 216	4 012 655
Resultat före reservering	389 029	696 357	349 861	476 119	58 320
Reservering fond yttre underhåll	-506 016	-206 016	-206 016	-199 518	-499 518
Ianspråktagande fond yttre u- håll	0	0	0	0	200 000
	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Saldo fond yttre underhåll	9 039 671	8 533 655	8 327 639	8 121 623	8 122 105
Lån kr/kvm bostadsyta	342	413	442	572	744
Kassalikviditet (%)	526	471	275	299	324
Årsavgifter kr/kvm bostadsyta	532	532	532	532	532

Förändring av eget kapital

Eget kapital	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital	
	Grundavgifter	Yttre reparationsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
<i>Belopp vid årets ingång</i>	600 000	8 533 655	2 592 542	696 357
Reservering till yttre reparationsfonden enligt stadgarna		206 016	-206 016	
Reservering till yttre reparationsfonden, frivillig		300000	-300000	
Ianspråktagande av yttre reparationsfonden, enligt beslut av styrelsen				
Ianspråktagande av yttre reparationsfonden, enligt beslut av stämman		0	0	
Balansering av föregående års resultat			696 357	-696 357
Årets resultat				389 029
<i>Belopp vid årets utgång</i>	600 000	9 039 671	2 782 883	389 029

Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

	Kr
Balanserat resultat före reservering till yttre fond	2 988 899
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna	-206 016
Årets resultat	389 029
Återstår till föreningsstämmans förfogande	3 171 912
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så	
att av yttre fonden ianspråkta	0
att till yttre fonden reserveras, utöver stadgeenlig reservering	0
Att i ny räkning överförs	3 171 912

Resultatet av föreningens verksamhet under året, samt dess ekonomiska ställning per den 31/12 2018 framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

RESULTATRÄKNING

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Intäkter		
Årsavgifter	3 698 052	3 698 052
Hyror	314 488	313 097
Övriga intäkter	Not 1 13 077	82 836
Summa intäkter	4 025 617	4 093 985
Kostnader		
Underhåll och reparationer	Not 2 -551 987	-389 788
Drift	Not 3 -1 911 536	-1 792 586
Fastighetsadministration	Not 4 -493 561	-531 394
Fastighetsavgift	-145 072	-142 960
Summa kostnader	-3 102 156	-2 856 728
Driftnetto	923 461	1 237 257
Avskrivningar		
Byggnad	Not 5 -507 920	-507 920
Resultat efter avskrivningar	415 541	729 337
Finansiella intäkter och kostnader		
Ränteintäkter	0	11
Räntekostnader	-26 512	-32 991
Summa finansiella intäkter o kostnader	-26 512	-32 980
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader	389 029	696 357
Skatt	0	0
ÅRETS RESULTAT	389 029	696 357
<hr/>		
Fördelning av årets resultat enligt förslag i vinstdispositionen		
Årets resultat enligt resultaträkningen ovan	389 029	696 357
Stadgeenlig reservering av medel till fond för yttre underhåll	-206 016	-206 016
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		
Reservering av medel till fond för yttre underhåll, utöver stadgeenlig reservering	0	-300 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll	183 013	190 341

BALANSRÄKNING

		<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
<u>Tillgångar</u>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	Not 5	11 954 632	12 462 552
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordran dispositionsavgift SBC	Not 8	3 500	3 500
Summa anläggningstillgångar		<u>11 958 132</u>	<u>12 466 052</u>
<u>Omsättningstillgångar</u>			
<i>Fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och uppl intäkter	Not 6	170 187	184 719
Övr kortfristig fordran		13 934	21 668
Skattefordran		22 136	24 248
Summa fordringar		<u>206 257</u>	<u>230 635</u>
<i>Kassa och bank</i>		3 656 992	3 363 294
Summa omsättningstillgångar		<u>3 863 248</u>	<u>3 593 928</u>
Summa tillgångar		<u><u>15 821 380</u></u>	<u><u>16 059 980</u></u>
<u>Eget kapital och skulder</u>			
<u>Eget kapital</u>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Grundavgifter		600 000	600 000
Fond för yttre underhåll		9 039 671	8 533 654
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat överskott		2 782 884	2 592 543
Årets resultat		389 029	696 357
Summa eget kapital		<u>12 811 584</u>	<u>12 422 554</u>
<u>Långfristiga skulder</u>			
Fastighetslån	Not 7	2 275 000	2 875 000
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Kortfristig del av fastighetslån	Not 7	100 000	200 000
Leverantörsskulder		261 192	170 890
Upplupna kostn och förutbet intäkter	Not 9	373 604	391 536
Summa kortfristiga skulder		<u>734 796</u>	<u>762 426</u>
Summa eget kapital och skulder		<u><u>15 821 380</u></u>	<u><u>16 059 980</u></u>

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Redovisningsprinciper

Tillämpade redovisningsprinciper redovisas nedan. Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Inventarier till en kostnad upp till 50 000 kr kostnadsförs.

Med kassalikvidet menas summa omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder. Det visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas bli betalt.

Avskrivningar på anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt avskrivningstiderna nedan. Markvärdet skrivs inte av.

	Avskrivningstid
Byggnad	50 år
Byggnadsinventarier	5 år

Fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Reservering enligt stadgarna har skett genom överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker ianspråktagande ur fonden.

Noter

Not 1	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Övriga intäkter		
Överlåtelseavgifter	6 750	5 250
Påminnelseavgifter	1 057	445
Pantsättningsavgifter	4 529	4 928
Övrigt	741	72 213
	<u>13 077</u>	<u>82 836</u>
 Not 2		
Underhåll och reparationer		
Tvättstugor	-50 343	-20 881
VVS	-188 326	-28 434
Fastighet	-105 750	-248 125
Mark, gårdar	-205 637	-90 530
Material och maskiner	-1 931	-1 818
	<u>-551 987</u>	<u>-389 788</u>
 Not 3		
Drift		
Vatten och avlopp	-242 501	-238 458
Uppvärmning	-899 675	-858 738
El	-144 083	-121 228
Avfallshantering	-155 744	-128 850
Trappstädning	-113 799	-113 305
Fastighetskötsel	-100 001	-94 550
Snöröjning	-53 836	-53 388
Fastighetsförsäkring	-184 719	-167 169
Kabel-TV	-17 178	-16 900
	<u>-1 911 536</u>	<u>-1 792 586</u>
 Not 4		
Fastighetsadministration		
Styrelsearvode och sammanträdesersättningar	-127 400	-121 600
Revisionsarvoden	-18 313	-17 938
Förvaltningsarvode	-287 562	-326 593
Sociala kostnader	-28 822	-31 606
Övriga omkostnader	-31 464	-33 657
	<u>-493 561</u>	<u>-531 394</u>

Not 5

		<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Byggnad och mark			
<i>Byggnad</i>			
Anskaffningsvärde		4 643 493	4 643 493
Ombyggnader		20 752 512	20 752 512
Byggnadsinventarier		<u>156 551</u>	<u>156 551</u>
Ackumulerat anskaffningsvärde		25 552 556	25 552 556
Ackumulerade avskrivningar		-13 750 304	-13 242 384
Årets avskrivningar		<u>-507 920</u>	<u>-507 920</u>
Bokfört värde byggnad		11 294 332	11 802 252
<i>Mark</i>			
Anskaffningsvärde, bokfört värde		660 300	660 300
Bokfört värde mark och byggnad		11 954 632	12 462 552
Taxeringsvärde	Byggnad	48 795 000	48 795 000
	Mark	<u>19 877 000</u>	<u>19 877 000</u>
		68 672 000	68 672 000

Not 6

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Fastighetsägarnas egna försäkringar, FEF, Comhem	<u>170 187</u>	<u>184 719</u>
	170 187	184 719

Not 7

Fastighetslån

Långgivare	Villkorsänd- ringsdag	Ränta	Låneskuld	Låneskuld
SEB Bolån	2019-05-28	1,18	2 375 000	2 475 000
SEB Bolån	Slutamorterat		<u>0</u>	<u>600 000</u>
Låneskuld med förfallodag inom 5 år			2 375 000	3 075 000
Avgår kortfristig del			<u>-100 000</u>	<u>-200 000</u>
			2 275 000	2 875 000

Not 8

Andelar i SBC

Ingående anskaffningsvärde	<u>3 500</u>	<u>3 500</u>
Utgående anskaffningsvärde	3 500	3 500


Not 9	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna kostnader och förutbet intäkter		
Upplupna soc avgifter	16 367	11 582
Avdragen skatt	29 300	19 995
Upplupen fastighetsavgift	13 934	13 934
Upplupna räntekostnader	234	272
Förskottsbetalda avgifter o hyror	313 769	345 753
	<u>373 604</u>	<u>391 536</u>

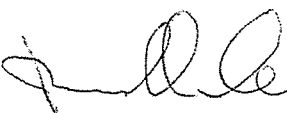
Not 10

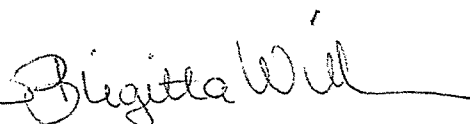
Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Fastighetsinteckningar som säkerheter för fastighetslån (varav 7 434 000 kr i eget förvar)	31 026 000	31 026 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

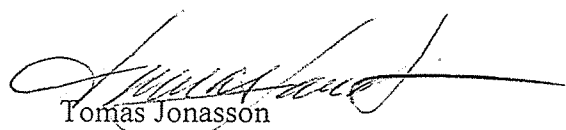
Jakobsberg 2019-03-12


Guye Hagman
ordförande


Berndt Ekström
ledamot


Birgitta Wilhelmsson
ledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits 2019-04-05


Tomas Jonasson
Revisor
Borev revisionsbyrå AB

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktligt 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 uppmärksamhet 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 inhämtats 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 Brf Nybergstean, för år 2018 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 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 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 någon väsentligt avseende:

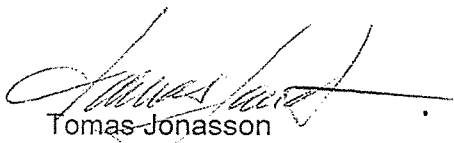
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna..

Mitt mål, beträffande revisionen av förslaget till disposition 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 revisions sed 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 revisions sed 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.

Uppsala den 5 april 2019


Tomas Jonasson
Revisor