

Årsredovisning för

# **HSB Brf Nydal i Järfälla**

716417-7599

Räkenskapsåret

**2020-01-01 - 2020-12-31**

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Nydal i Järfälla, 716417-7599, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

## Verksamheten

### Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheterna Berghem S:2, Berghem 2:15, 2:16, och 2:17 i Järfälla kommun. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter och lokaler, uppfördes 1986. Fastigheternas areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 37 931 m<sup>2</sup>. Taxeringsvärdet är 166 239 tkr, varav byggnadsvärdet är 116 239 tkr och markvärdet 50 000 tkr.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1 229), eller s.k. äkta bostadsrättsförening.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

| Kategori   | Antal objekt | Totalyta (kvm) |
|------------|--------------|----------------|
| Bostäder   | 163          | 13 044         |
| Garage     | 144          | -              |
| Bilplatser | 67           | -              |
|            |              | <hr/>          |
|            |              | 13 044         |

### Fastighetsadresser

Sunnanvindsgränd 2-116  
Sunnanvindsgränd 3-221

### Förvaltning

Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har enligt avtal skötts av HSB Norra Stor-Stockholm. Förvaltare har varit Camilla Suneson.

Administrativ förvaltning har enligt avtal skötts av HSB Norra Stor-Stockholm.

Markskötsel har enligt avtal skötts av HSB Mark & Trädgård, samt av medlemmarna.

## Organisation

### Styrelse

Ordinarie Styrelseledamöter

Patrik Feltsen  
Birgitta Åkerlund  
Lillemor Johansson  
Anna Littorin Ferm  
Henrik Jakobsson (avgått feb 2021)  
Miguel Leander  
Camilla Suneson  
Håkan Brinck

Ordförande  
Vice ordförande  
Sekreterare  
Ledamot  
Ledamot  
Ledamot  
HSB-ledamot  
Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Patrik Feltsen, Miguel Leander och Birgitta Åkerlund.

90.

#### Firmatecknare

Firmatecknare har varit Patrik Feltsen, Birgitta Åkerlund och Lillemor Johansson två i förening.

#### Revisorer

Revisorer har varit Firat Esmer (har avgått 2020), som är valda av föreningen samt en revisor anställd hos BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

#### Valberedning

Valberedning har varit Susanne Lindfeldt och Lena Bergqvist med Susanne Lindfeldt som sammankallande.

#### HSB Norra Stor-Stockholm fullmäktige

Bostadsrättsföreningen är medlem i HSB Norra Stor-Stockholm och har utsett representanter till fullmäktige:

Patrik Feltsen som ordinarie ledamot och Birgitta som suppleant.

## Ekonomi

### Flerårsöversikt

|  | 2020   | 2019   | 2018   | 2017   | 2016   |
|--|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning, tkr   | 11 421 | 11 480 | 10 920 | 10 871 | 10 675 |
| Årets resultat, tkr  | 1 848  | 1 864  | 473    | 1 716  | 857    |
| Fond för yttre underhåll, tkr                                  | 2 691  | 3 299  | 4 394  | 4 369  | 4 513  |
| Belåning, kr/kvm totalyta                                      | 5 916  | 4 874  | 4 981  | 4 963  | 5 232  |
| Räntekänslighet*   | 7,5    | 6,2    | 6,4    | 6,3    | 6,8    |
| Soliditet, %   | 23     | 26     | 24     | 23     | 21     |
| Årsavgifter bostäder, kr/kvm                                   | 784    | 784    | 784    | 784    | 768    |
| Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/kvm totalyta** | 398    | 352    | 284    | 280    | 244    |

\*Räntekänslighet = Anger med hur många procent intäkterna måste höjas (på sikt) om låneräntorna höjs med 1%.

\*\*Utrymme underhålls- och återinvesteringar = Beräkningen visar hur mycket som återstår av intäkterna när löpande drift, skatt och räntor är betalda, till att täcka kostnader för kommande investeringar och underhåll. Bör vara 100-250 kr/kvm/år.

### Förändring av eget kapital

|                              | Insatser         | Upplåtelseavgift | Fond för yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat   |
|------------------------------|------------------|------------------|--------------------------|---------------------|------------------|
| Vid årets början             | 5 750 871        | 667 768          | 3 299 184                | 11 057 866          | 1 863 747        |
| Vinstdisp. enl. stämmobeslut |                  |                  | -608 266                 | 2 472 013           | -1 863 747       |
| Årets resultat               |                  |                  |                          |                     | 1 847 749        |
|                              | <b>5 750 871</b> | <b>667 768</b>   | <b>2 690 918</b>         | <b>13 529 879</b>   | <b>1 847 749</b> |

Föreningens kostnader betalas av medlemmarna via månadsavgiften.

90

Styrelsen ser inga betydande ekonomiska risker. Föreningen har en balanserad och bra ekonomi, området är välskött och besiktning av mark och fastigheter sker regelbundet, samt att löpande underhåll gör att inga stora överraskande utgifter uppstår.

## Händelser under året

Föreningen har påbörjat och genomfört stora energibesparande projekt som inleddes efter en extra stämma i mars 2020. För att genomföra dessa projekt har föreningen tagit upp ett lån på 15.000.000 kronor för att täcka utgifterna. Detta bedöms inte påverka avgifterna i föreningen då föreningen redan idag amorterar i tillräcklig stor utsträckning även med detta lån inkluderat och de extra räntekostnaderna är inte heller något som påverkar denna bedömning.

Projekten som föreningen håller på att genomföra och statusen för dem:  
Bergvärme - Föreningen har installerat bergvärme för att värma varmvatten och ge värme till lägenheter. Detta projekt avslutades i november 2020 och har lett till stora besparingar i energianvändningen.

Solceller - Det har påbörjats en installation av solceller i området som ska täcka fastighetselen. Delar ska också täcka den ökade elanvändningen som bergvärmens innebär. På grund av COVID-19 och ett takarbete som drog ut på tiden så blir projektet inte klart förrän under våren 2021.

Laddstationer för elbilar - Föreningen har beställt installation av totalt 10 laddstationer, 5st i garage, 4st på uteplatser och 1 på gästparkeringen. Detta arbete beräknas vara klart i mitten på maj 2021.

Tilläggsisolering av vindarna - För att dra ner på värmeförluster från lägenheterna så har vi tilläggsisolerat vindarna på husen. Detta arbete slutfördes i maj 2020.

IMD Varmvatten - På grund av COVID-19 har projektet skjutits på till dess det kan genomföras.

Injustering av radiatorventiler - På grund av COVID-19 har projektet skjutits på till dess det kan genomföras.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 17 juni 2020. På stämman deltog 34 st röstberättigade medlemmar. Stämman gav styrelsen i uppdrag att titta på olika energibesparande åtgärder så som solceller.

### Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2020 haft 13 protokollförda sammanträden.

### Överlåtelse

Av föreningens bostadsrätter har 9 lägenheter överlåtits under året. Föregående år uppgick antalet överlåtelse till 12.

### Ombyggnad och underhåll

Utöver löpande underhåll har under verksamhetsåret följande betydande åtgärder genomförts i föreningen:

- Fortsatt arbete med energioptimering enligt avtalet med HSB Värmland, med positivt resultat i energiförbrukningen.
- Garagetaken är nyrenoverade med nya plåttak. Detta färdigställdes i början på december 2020.
- Styrelsen håller på att ombilda lokalen på sunnanvindsgränd 29 till lägenhet. Arbetet pågår och bygglov är beviljat och upprättande av föreskrifter och offertunderlag är påbörjat.
- Det planeras också för att byta asfalten vid garagen och parkeringarna detta finns med i underhållsplanen. Det gick tyvärr inte att utföra i samband med bergvärmearbetena, då revs en del asfalt, på grund av att entreprenören inte kunde ta på sig ett så stort uppdrag.

Föreningsinformation delas ut till medlemmarna flera gånger om året. Informationsbrev finns även på föreningens hemsida [www.hsb.se/norrastorstockholm/nydal](http://www.hsb.se/norrastorstockholm/nydal). Ytterligare informationskanaler är föreningens facebook sida [www.facebook.com/Sunnanvindsgrand/](http://www.facebook.com/Sunnanvindsgrand/), samt en facebookgrupp för boende i

föreningen. Styrelsen har en e-postadress brfnydal@gmail.com, samt en brevlåda vid Sunnanvindsgränd 29.

Besiktning avseende planerat underhåll har genomförts i styrelsen utan förvaltaren på grund av COVID-19 den 2 september 2020. Det planerade underhållet, som syftar till att erhålla lång livslängd på föreningens tillgångar, finns med i underhållsplanen som uppdateras årligen. Avsättning till fonden för yttre underhåll bör vara av sådan omfattning att självfinansiering uppgår till 20-30%.

#### **Framtida utveckling**

Vi kommer att fortsätta med de kvarstående energiprojekten men det beror på hur pandemin utvecklar sig.

#### **Budget för nästa räkenskapsår**

Styrelsen beslutade om en oförändrad årsavgift under 2021.

## **Förslag till resultatdisposition**

|  | <i>Belopp i kr</i> |
|--|--------------------|
| Till årsstämman förfogande står följande medel                                   |                    |
| Tidigare års balanserade resultat  | 13 529 879         |
| Årets resultat   | 1 847 749          |
|  | <hr/> 15 377 628   |
| Styrelsen föreslår följande disposition:   |                    |
| Att disponera  | 15 377 628         |
| Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för underhåll | 1 206 745          |
| Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan                   | -280 649           |
| Balanserat resultat efter disposition  | <hr/> 16 303 724   |
| <b>Fond för yttre underhåll</b>  |                    |
| Fond för yttre underhåll vid årets slut  | 2 690 918          |
| Årets förändring enligt ovanstående disposition                                  | -926 096           |
| Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut                         | <hr/> 1 764 822    |

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

## Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i>                         | <i>Not</i> | <i>2020-01-01-<br/>2020-12-31</i> | <i>2019-01-01-<br/>2019-12-31</i> |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                     |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning                            | 2          | 11 421 069                        | 11 480 194                        |
| <b>Rörelsekostnader</b>                    |            |                                   |                                   |
| Driftskostnader                            | 3          | -4 886 245                        | -5 266 434                        |
| Planerat underhåll                         | 4          | -1 206 745                        | -655 293                          |
| Fastighetsskatt                            |            | -305 318                          | -296 841                          |
| Avskrivningar                              | 5          | -2 137 557                        | -2 069 652                        |
|  |            | <u>-8 535 865</u>                 | <u>-8 288 220</u>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                     |            | <b>2 885 204</b>                  | <b>3 191 974</b>                  |
| <b>Finansiella poster</b>                  |            |                                   |                                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter  | 6          | 3 164                             | 10 065                            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 7          | -1 040 619                        | -1 338 292                        |
|  |            | <u>-1 037 455</u>                 | <u>-1 328 227</u>                 |
| <b>Årets resultat</b>                      |            | <b>1 847 749</b>                  | <b>1 863 747</b>                  |

## Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i>   | <i>Not</i> | <i>2020-12-31</i>  | <i>2019-12-31</i> |
|--|------------|--------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>  |            |                    |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>   |            |                    |                   |
| <b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>                                 |            |                    |                   |
| Byggnader och ombyggnader  | 8          | 86 571 326         | 75 591 259        |
| Mark   |            | 3 300 000          | 3 300 000         |
| Inventarier  | 9          | 2 047 928          | 2 217 769         |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 10         | 1 045 557          | -                 |
|  |            | <u>92 964 811</u>  | <u>81 109 028</u> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>   |            | <u>92 964 811</u>  | <u>81 109 028</u> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>   |            |                    |                   |
| <b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>  |            |                    |                   |
| Avgifts-, hyres och andra kundfordringar                                       |            | 2 881              | 2 043             |
| Avräkningskonto HSB  |            | 3 175 324          | 2 034 831         |
| Övriga fordringar  | 11         | -                  | 49 736            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                                   | 12         | 247 606            | 236 734           |
|  |            | <u>3 425 811</u>   | <u>2 323 344</u>  |
| <b>Kassa och bank</b>  | 13         | 8 056 887          | 4 508 735         |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>   |            | <u>11 482 698</u>  | <u>6 832 079</u>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>  |            | <u>104 447 509</u> | <u>87 941 107</u> |

90

## Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i>                           | <i>Not</i> | <i>2020-12-31</i>  | <i>2019-12-31</i> |
|--|------------|--------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                    |                   |
| <b><i>Eget kapital</i></b>                   |            |                    |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |            |                    |                   |
| Medlemsinsatser                              |            | 5 750 871          | 5 750 871         |
| Upplåtelseavgifter                           |            | 667 768            | 667 768           |
| Fond för yttre underhåll                     |            | 2 690 918          | 3 299 184         |
|  |            | <u>9 109 557</u>   | <u>9 717 823</u>  |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |            |                    |                   |
| Balanserad resultat                          |            | 13 529 879         | 11 057 866        |
| Årets resultat                               |            | 1 847 749          | 1 863 747         |
|  |            | <u>15 377 628</u>  | <u>12 921 613</u> |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <u>24 487 185</u>  | <u>22 639 436</u> |
| <b><i>Långfristiga skulder</i></b>           |            |                    |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 14         | <u>63 331 018</u>  | <u>62 172 957</u> |
|  |            | 63 331 018         | 62 172 957        |
| <b><i>Kortfristiga skulder</i></b>           |            |                    |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           |            | 13 841 939         | 1 400 000         |
| Leverantörsskulder                           |            | 1 569 147          | 707 192           |
| Skatteskulder                                |            | 7 459              | -                 |
| Övriga kortfristiga skulder                  | 15         | 54 205             | 60 081            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 16         | 1 156 556          | 961 441           |
|  |            | <u>16 629 306</u>  | <u>3 128 714</u>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <u>104 447 509</u> | <u>87 941 107</u> |



## Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i kr</i>   | <i>2020-01-01-<br/>2020-12-31</i> | <i>2019-01-01-<br/>2019-12-31</i> |
|--|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>  |                                   |                                   |
| Resultat efter finansiella poster  | 1 847 749                         | 1 863 747                         |
| <i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                   |                                   |                                   |
| Avskrivningar  | 2 137 557                         | 2 069 652                         |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 3 985 306                         | 3 933 399                         |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                         |                                   |                                   |
| Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar                                 | 38 026                            | 14 576                            |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder                                    | 1 058 653                         | -23 347                           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                              | <b>5 081 985</b>                  | <b>3 924 628</b>                  |
| <b>Investeringsverksamheten</b>  |                                   |                                   |
| Investeringar i fastigheter  | -13 993 340                       | -                                 |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                              | <b>-13 993 340</b>                | <b>-</b>                          |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>   |                                   |                                   |
| Upptagna lån   | 15 000 000                        |                                   |
| Amortering av långfristiga skulder   | -1 400 000                        | -1 400 000                        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                             | <b>13 600 000</b>                 | <b>-1 400 000</b>                 |
| <b>Årets kassaflöde</b>  | <b>4 688 645</b>                  | <b>2 524 628</b>                  |
| Likvida medel vid årets början   | 6 543 567                         | 4 018 939                         |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>  | <b>11 232 212</b>                 | <b>6 543 567</b>                  |
| <b>Likvida medel</b>   |                                   |                                   |
|  | <i>2020-12-31</i>                 | <i>2019-12-31</i>                 |
| <i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>                        |                                   |                                   |
| Avräkning HSB  | 3 175 324                         | 2 034 831                         |
| Kassa och bank   | 8 056 888                         | 4 508 736                         |
|  | <b>11 232 212</b>                 | <b>6 543 567</b>                  |

sp.

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Fordringar tas upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter, men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

| <b>Anläggningstillgångar</b>   | <b>Avskr. plan</b>   | <b>%</b> | <b>Slutår</b> |
|--------------------------------|----------------------|----------|---------------|
| Byggnader                      | Komponentavskrivning | 2,0-6,7  | 2032-2105     |
| Maskiner och inventarier, 2018 | Linjär               | 8,3      | 2029          |

### Pågående ombyggnad

Ny-, till- eller ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts. Pantbrev- och räntekostnader avseende ny-, till- eller ombyggnad tillgångsförs.

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Minimiansättning regleras i stadgarna.

### Lång- och kortfristiga skulder

Lån som förfaller inom 12 månader redovisas som kortfristiga även om de kommer att förlängas.

### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 %. Föreningens underskottsavdrag uppgick vid räkenskapsåret slut till 75 330 tkr. Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1429 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

### Övriga bokslutskommentarer

|   | 2020           | 2019           |
|---|----------------|----------------|
| Föreningen har inte haft några anställda under året |                |                |
| Styrelsearvode enligt stämmobeslut                  | 94 600         | 93 000         |
| Mötesarvode   | 46 800         | 23 800         |
| Ersättning för förlorad arbetsförtjänst             | -              | 10 664         |
| Arvode föreningsvald revisor                        | 5 000          | 4 000          |
| Övriga arvoden och ersättningar                     | 5 000          | 5 000          |
| Utbildning och konferenser                          | -              | 15 000         |
| Sociala kostnader                                   | 42 267         | 38 869         |
|   | <b>193 667</b> | <b>190 333</b> |

90.

## Not 2 Nettoomsättning

|                                    | 2020              | 2019              |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Årsavgifter bostäder               | 10 222 568        | 10 222 568        |
| Hysesintäkter garage och p-platser | 736 876           | 802 425           |
| Försäkringsersättning              | 50 820            | 61 463            |
| Parkeringsintäkter                 | 31 740            | 58 775            |
| Intäkter Bredband/kabelTv          | 352 424           | 205 724           |
| Övriga intäkter                    | 26 641            | 129 239           |
|                                    | <b>11 421 069</b> | <b>11 480 194</b> |

## Not 3 Drift

|                       | 2020             | 2019             |
|-----------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel     | 558 312          | 559 199          |
| Löpande underhåll     | 664 049          | 814 414          |
| El                    | 178 845          | 191 460          |
| Uppvärmning           | 981 948          | 1 400 617        |
| Vatten                | 350 713          | 321 419          |
| Sophämtning           | 284 462          | 262 714          |
| Fastighetsförsäkring  | 162 590          | 141 383          |
| Städning              | 14 475           | -                |
| Förvaltningskostnader | 645 223          | 572 538          |
| Extern revision       | 14 625           | 14 025           |
| Personalkostnader     | 193 667          | 190 333          |
| Kabel-TV              | 60 145           | 60 118           |
| Bredband              | 357 425          | 234 956          |
| Vinterskötsel         | 128 371          | 235 452          |
| Övrig drift           | 291 395          | 267 806          |
|                       | <b>4 886 245</b> | <b>5 266 434</b> |

## Not 4 Planerat underhåll

|                                       | 2020             | 2019           |
|---------------------------------------|------------------|----------------|
| Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen | 168 560          | -              |
| Utfört underhåll installationer       | 196 856          | 319 465        |
| Utfört underhåll huskropp utvändigt   | 530 101          | 270 000        |
| Utfört underhåll mark                 | 49 689           | 65 828         |
| Utfört underhåll övrigt               | 261 539          | -              |
|                                       | <b>1 206 745</b> | <b>655 293</b> |

## Not 5 Avskrivningar

|             | 2020             | 2019             |
|-------------|------------------|------------------|
| Byggnader   | 1 967 716        | 1 899 812        |
| Inventarier | 169 841          | 169 840          |
|             | <b>2 137 557</b> | <b>2 069 652</b> |

## Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

|                                   | 2020         | 2019          |
|-----------------------------------|--------------|---------------|
| Ränteintäkter bankkonto           | -            | 7 065         |
| Ränteintäkter avräkningskonto HSB | 2 701        | 2 628         |
| Övriga ränteintäkter              | 463          | 372           |
|                                   | <b>3 164</b> | <b>10 065</b> |

## Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

|   | 2020             | 2019             |
|---|------------------|------------------|
| Räntekostnader för långfristiga skulder | 1 039 759        | 1 337 797        |
| Övriga räntekostnader                   | 860              | 495              |
|   | <u>1 040 619</u> | <u>1 338 292</u> |

## Not 8 Byggnader och ombyggnader

|   | 2020-12-31         | 2019-12-31         |
|---|--------------------|--------------------|
| <i>Ackumulerade anskaffningsvärden :</i>              |                    |                    |
| -Vid årets början                                     | 104 180 839        | 104 180 839        |
| -Årets anskaffningar                                  | 12 947 783         | -                  |
| <b>Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader</b> | <u>117 128 622</u> | <u>104 180 839</u> |
| <i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>        |                    |                    |
| -Vid årets början                                     | -28 589 580        | -26 689 769        |
| -Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet  | -1 967 716         | -1 899 811         |
|   | <u>-30 557 296</u> | <u>-28 589 580</u> |
| <b>Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader</b>  | <u>86 571 326</u>  | <u>75 591 259</u>  |
| <i>Taxeringsvärde</i>                                 |                    |                    |
| Byggnader - bostäder                                  | 114 000 000        | 114 000 000        |
| Byggnader - lokaler                                   | 2 239 000          | 2 239 000          |
|   | <u>116 239 000</u> | <u>116 239 000</u> |
| Mark - bostäder                                       | 45 000 000         | 45 000 000         |
| Mark - lokaler  | 5 000 000          | 5 000 000          |
|   | <u>50 000 000</u>  | <u>50 000 000</u>  |
| <b>Summa taxeringsvärde</b>                           | <u>166 239 000</u> | <u>166 239 000</u> |

## Not 9 Inventarier

|  | 2020-12-31       | 2019-12-31       |
|--|------------------|------------------|
| -Vid årets början  | 2 448 273        | 2 448 273        |
|  | <u>2 448 273</u> | <u>2 448 273</u> |
| <i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>           |                  |                  |
| -Vid årets början  | -230 504         | -60 664          |
| -Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden | -169 841         | -169 840         |
|  | <u>-400 345</u>  | <u>-230 504</u>  |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>                    | <u>2 047 928</u> | <u>2 217 769</u> |

## Not 10 Pågående nyanläggningar

|                                       | 2020-12-31       | 2019-12-31 |
|---------------------------------------|------------------|------------|
| Vid årets början                      | -                | -          |
| Årets anskaffningar                   | 13 993 340       | -          |
| Ny anläggning - Bergvärme             | -7 632 632       | -          |
| Ny anläggning - Tak Garage            | -5 315 151       | -          |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b> | <u>1 045 557</u> | <u>-</u>   |

### Not 11 Övriga fordringar

|                                | 2020-12-31 | 2019-12-31    |
|--------------------------------|------------|---------------|
| Skattekonto                    | -          | 47 135        |
| Skattefordringar               | -          | 1 017         |
| Övriga kortfristiga fordringar | -          | 1 584         |
|                                | <u>-</u>   | <u>49 736</u> |

### Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                       | 2020-12-31     | 2019-12-31     |
|-----------------------|----------------|----------------|
| Kabel-tv och bredband | 15 040         | 15 035         |
| Fastighetsförsäkring  | 186 979        | 162 590        |
| Fastighetsskötsel     | 45 587         | 45 449         |
| Övrigt                | -              | 13 660         |
|                       | <u>247 606</u> | <u>236 734</u> |

### Not 13 Kassa och bank

|      | 2020-12-31       | 2019-12-31       |
|------|------------------|------------------|
| SBAB | 8 056 887        | 4 508 735        |
|      | <u>8 056 887</u> | <u>4 508 735</u> |

### Not 14 Skulder till kreditinstitut

| Låneinstitut                                    | Låne nummer | Ränta | Konv. datum | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
|---|-------------|-------|-------------|-------------------|-------------------|
| Swedbank  | 2854519051  | 3,250 | -           | -                 | 10 294 386        |
| Swedbank  | 2951008552  | 0,753 | Rörligt     | 2 950 000         | 4 350 000         |
| Stadshypotek                                    | 208851      | 1,470 | 2022-03-01  | 6 679 003         | 6 679 003         |
| Stadshypotek                                    | 235521      | 1,140 | 2021-06-30  | 10 891 939        | 10 891 939        |
| Stadshypotek                                    | 306569      | 1,310 | 2023-07-30  | 11 357 629        | 11 357 629        |
| Stadshypotek                                    | 396963      | 1,380 | 2029-10-30  | 15 000 000        | 15 000 000        |
| Stadshypotek                                    | 402033      | 0,500 | -           | -                 | 5 000 000         |
| Swedbank  | 2952757736  | 1,090 | 2028-06-21  | 15 000 000        | -                 |
| Stadshypotek                                    | 465294      | 0,580 | 2025-12-30  | 15 294 386        | -                 |
|   |             |       |             | <u>77 172 957</u> | <u>63 572 957</u> |
| Nästa års beräknade amortering                  |             |       |             | -1 400 000        | -1 400 000        |
| Nästa års omsättningar                          |             |       |             | -12 441 939       | -                 |
| Kortfristig del                                 |             |       |             | -13 841 939       | -1 400 000        |
|   |             |       |             | <u>63 331 018</u> | <u>62 172 957</u> |
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del  |             |       |             |                   |                   |
| Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till |             |       |             | 70 172 957        | 56 572 957        |

### Fastighetsinteckningar

|  | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
|--|-------------------|-------------------|
| Uttag pantbrev i fastighet                     | 96 838 000        | 96 838 000        |
| Varav obelånade                                | -                 | -                 |
| Ställda panter för skulder till kreditinstitut | <u>96 838 000</u> | <u>96 838 000</u> |

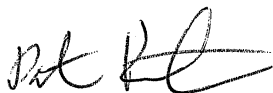
**Not 15 Övriga kortfristiga skulder**

|                   | 2020-12-31    | 2019-12-31    |
|-------------------|---------------|---------------|
| Källskatt         | -             | 2 700         |
| Arbetsgivaravgift | -             | 1 766         |
| Inre fond         | 54 205        | 55 615        |
|                   | <u>54 205</u> | <u>60 081</u> |

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|   | 2020-12-31       | 2019-12-31     |
|---|------------------|----------------|
| Förutbetalda hyror och avgifter                     | 945 089          | 903 846        |
| Upplupna räntekostnader                             | 45 558           | 25 993         |
| Upplupen el   | 23 450           | 19 502         |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 142 459          | 12 100         |
|   | <u>1 156 556</u> | <u>961 441</u> |

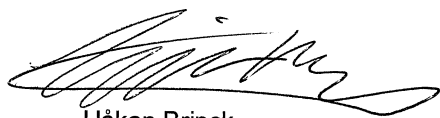
Järfälla 2021-03-17



Patrik Feltsen



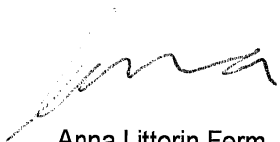
Miguel Leander



Håkan Brinck



Lillemor Johansson



Anna Littorin Ferm



Camilla Suneson



Birgitta Åkerlund

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har av givits 2021-03-18



Erik Davidsson  
BoRevision AB  
av HSB Riksförbund förordnad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Nydal i Järfälla, org.nr. 716417 - 7599

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Nydal i Järfälla för år 2020.

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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorenas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. 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 på 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 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 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, 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

90



## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Nydal i Järfälla för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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 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.

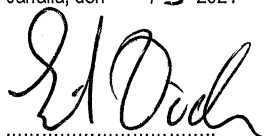
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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 överträdelse 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.

Järfälla, den 18/3 2021



Erik Davidsson

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor