

# Årsredovisning 2020

BRF NYBODABERGET

769605-3979



# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF NYBODABERGET

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

## INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).



## KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

- FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE** Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.
- RESULTATRÄKNING** I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.
- BALANSRÄKNING** Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.
- NOTER** I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

# Förvaltningsberättelse

## VERKSAMHETEN

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

---

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 2000-02-22.

### SÄTE

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### ÄKTA FÖRENING

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### FASTIGHETEN

Fastigheten innehar med tomträtt fastigheten Nyboda hemmet 62 på adressen Nybodaringen 45 i Stockholm. Föreningen har 27 bostadsrätter om totalt 1 140 kvm.

### FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos If Skadeförsäkring AB.

### STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Jimmy Svensson	Ordförande
Özgül Alce	Kassör
Anna Palmberg	Sekreterare
Linnéa Hofberg	Fastighetsansvarig
Carl-Ludwig Svensson	Parkeringsansvarig
Gustav Milesson	Kommunikationsansvarig
Niclas Wuolikainen	Suppleant
Pär Benthin	Suppleant
Alexandra Cedervall	Suppleant

## **FIRMATECKNING**

Firman tecknas två i förening av ledamöterna

## **REVISORER**

Jan Henrik Nilsson    Revisor

## **SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-05 och extrastämma 2020-08-25. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

## **AVTAL MED LEVERANTÖRER**

Föreningen har avtal med Allgranth AB om snöröjning, Schneider om underhåll av värmesystem och Smart Trappstädning om städning i korridorer.

## **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

År 2020 blev ett spännande år för Brf Nybodaberget. Detta blev första året med vår nya förvaltare, Nabo. Samarbetet med Nabo har fungerat bra, det blev dock lite krångligt att ha full översikt på vår budget eftersom den gjordes med gamla förvaltaren och vi kom inte åt den längre efter årsskiftet. Eftersom vi samtidigt gjorde ett adressbyte blev det lite rörigt med fakturor i början, men så småningom verkade alla leverantörer fått in vår nya adress.

Under året har föreningen satsat rejält på underhåll. Vi har renoverat trapporna till fastigheten, renoverat upp hissen i 45:an, beskurit en del av våra träd, satsat på att ha odlingar på gården för att öka trivseln samt satt lås i dörren till bullerväggen för att öka våra medlemmars trygghet.

Under året hölls två föreningsstämmor, en ordinarie och en extrastämma, detta för att vi skulle kunna anta nya stadgar som är mer anpassade efter nuvarande lagstiftning. Under extrastämman gjordes även ett fyllnadsval till styrelsen.

## **MEDLEMSINFORMATION**

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 28 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 4. Det har under året skett 3 överlåtelse.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 187	1 181	1 148	1 141
Resultat efter fin. poster	-184	-206	-19	-40
Soliditet, %	51	52	52	52
Bostadsyta, kvm	1 140	1 140	1 140	1 140
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	1 003	998	969	969
Lån per kvm bostadsyta, kr	8 811	8 811	8 811	8 811
Genomsnittlig skuldränta, %	1,52	1,41	1,32	1,51
Belåningsgrad, %	50,82	50,14	47	47

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2019-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2020-12-31
Insatser	11 900	-	-	11 900
Fond, yttre underhåll	430	-	-81	349
Balanserat resultat	-1 155	-206	81	-1 280
Årets resultat	-206	206	-184	-184
<b>Eget kapital</b>	<b>10 970</b>	<b>0</b>	<b>-184</b>	<b>10 786</b>

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 280
Årets resultat	-184
Totalt	<u><b>-1 463</b></u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	34
Att från yttre fond i anspråk ta	-112
Balanseras i ny räkning	-1 386
	<u><u><b>-1 463</b></u></u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

# Resultaträkning

	Not	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
	2		
Nettoomsättning		1 187	1 181
Rörelseintäkter		0	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 187</b>	<b>1 181</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	3-7	-887	-862
Övriga externa kostnader	8	-45	-96
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-286	-286
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 218</b>	<b>-1 243</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-31</b>	<b>-62</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-153	-144
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-153</b>	<b>-144</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-184</b>	<b>-206</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-184</b>	<b>-206</b>



# Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	10	19 765	20 033
Maskiner och inventarier	11	110	128
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>19 875</b>	<b>20 161</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	0	27
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>0</b>	<b>27</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>19 875</b>	<b>20 187</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		3	1
Övriga fordringar	13	38	38
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	117	82
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>158</b>	<b>121</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 113	887
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 113</b>	<b>887</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 271</b>	<b>1 008</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>21 146</b>	<b>21 195</b>

# Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		11 900	11 900
Fond för yttre underhåll		349	430
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>12 249</b>	<b>12 330</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 280	-1 155
Årets resultat		-184	-206
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 463</b>	<b>-1 361</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>10 786</b>	<b>10 970</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	10 044	10 044
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>10 044</b>	<b>10 044</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		63	45
Skatteskulder		76	73
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	177	63
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>315</b>	<b>181</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>21 146</b>	<b>21 195</b>

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Nybodaberget har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

### **Redovisning av intäkter**

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

### **Anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,07 %
Fastighetsförbättringar	3,33 %
Maskiner och inventarier	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

### **Omsättningstillgångar**

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

### **Föreningens fond för yttre underhåll**

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

### **Fastighetsavgift**

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 429 SEK per lägenhet.

### **Fastighetslån**

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
Hysesintäkter, p-platser	43	48
Intäktsreduktion	0	-5
Årsavgifter, bostäder	1 143	1 138
Övriga intäkter	1	0
<b>Summa</b>	<b>1 187</b>	<b>1 181</b>

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2020	2019
Besiktning och service	48	15
Fastighetsskötsel	2	0
Snöskottning	7	23
Städning	20	0
Trädgårdsarbete	16	0
Övrigt	8	0
<b>Summa</b>	<b>101</b>	<b>38</b>

NOT 4, REPARATIONER	2020	2019
Reparationer	144	82
Tvättstuga	0	2
<b>Summa</b>	<b>144</b>	<b>85</b>

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2020	2019
Övrigt	0	137
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>137</b>

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2020	2019
Fastighetsel	26	31
Sophämtning	33	30
Uppvärmning	255	260
Vatten	23	22
<b>Summa</b>	<b>337</b>	<b>343</b>

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2020	2019
Fastighetsförsäkringar	22	20
Fastighetsskatt	39	37
Kabel-TV	30	29
Samfällighet	34	34
Tomträttsavgälder	179	136
<b>Summa</b>	<b>304</b>	<b>258</b>

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
Förbrukningsmaterial	0	12
Kameral förvaltning	29	69
Revisionsarvoden	0	11
Övriga förvaltningskostnader	16	4
<b>Summa</b>	<b>45</b>	<b>96</b>

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2020	2019
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	153	142
Övriga räntekostnader	0	2
<b>Summa</b>	<b>153</b>	<b>144</b>

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	23 079	23 079
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>23 079</b>	<b>23 079</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-3 046	-2 779
Årets avskrivning	-267	-267
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-3 313</b>	<b>-3 046</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>19 765</b>	<b>20 033</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	17 200	17 200
Taxeringsvärde mark	13 600	13 600
<b>Summa</b>	<b>30 800</b>	<b>30 800</b>
NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	183	183
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>183</b>	<b>183</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-55	-37
Avskrivningar	-18	-18
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-73</b>	<b>-55</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>110</b>	<b>128</b>
NOT 12, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
Aktier och andelar i koncernen	0	27
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>27</b>

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	38	3
Övriga fordringar	0	34
<b>Summa</b>	<b>38</b>	<b>38</b>

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Försäkringspremier	17	0
Förvaltning	12	0
Kabel-TV	8	0
Städning	6	0
Tomträtt	48	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	27	82
<b>Summa</b>	<b>117</b>	<b>82</b>

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Ränteändringsdag	Räntesats 2020-12-31	Skuld 2020-12-31	Skuld 2019-12-31
Swedbank	2023-08-25	0,87 %	3 365	3 365
Swedbank		1,14 %	3 305	3 305
Swedbank	2022-09-23	1,99 %	3 374	3 374
<b>Summa</b>			<b>10 044</b>	<b>10 044</b>
Varav kortfristig del			3 305	

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2021 omsätts vid förfall

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Beräknat revisionsarvode	11	11
El	3	0
Förutbetalda avgifter/hyror	99	0
Uppvärmning	34	0
Utgiftsräntor	24	13
Vatten	4	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3	39
<b>Summa</b>	<b>177</b>	<b>63</b>

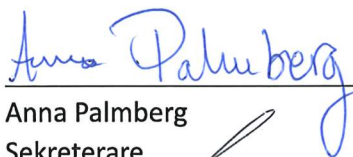
NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	10 275	10 275
<b>Summa</b>	<b>10 275</b>	<b>10 275</b>



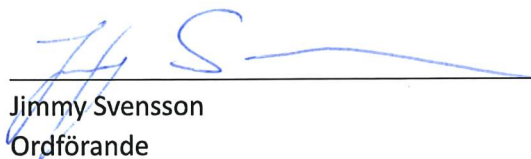
## Underskrifter

Stockholm, 2021 - 05 - 02

Ort och datum

  
\_\_\_\_\_

Anna Palmberg  
Sekreterare

  
\_\_\_\_\_

Jimmy Svensson  
Ordförande

  
\_\_\_\_\_

Carl-Ludwig Svensson

  
\_\_\_\_\_

Gustav Milesson

  
\_\_\_\_\_

Linnéa Hofberg

  
\_\_\_\_\_

Özgül Alce  
Kassör

Min revisionsberättelse har lämnats 2021 - 04 - 29

  
\_\_\_\_\_

Jan Henrik Nilsson  
Revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Nybodaberget

Org.nr 769605-3979

Styrelsen för en bostadsrättsförening har ansvaret för att förvaltning av föreningens verksamhet och räkenskaper en sker i enlighet med gällande lagar och regelverk samt föreningens stadgar. Styrelsen ansvarar även att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen för föreningen. Föreningens revisorer ansvarar för att uttala sig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av genomförd revision.

Revisionen har genomförts så att den med hög, men inte absolut, säkerhet ska kunna försäkra att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter och att den ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning. En revision innefattar dels att granska ett urval av underlagen för utlägg, belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för uttalande om ansvarsfrihet granskas även väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelsen eller enskild styrelseledamot handlat i strid med lagar och regelverk eller föreningens stadgar och om så kan bedömas vara ersättningsskyldig mot föreningen.

Revisionen har utgått utifrån tillgängliga handlingar om räkenskap och förvaltning och har gett en rimlig grund för nedanstående uttalanden.

Jag, som utsedd revisor för Brf Nybodaberget, tillstyrker att:

1. Förvaltningsberättelsen och årsredovisningen som upprättats av styrelsen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.
2. Föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, samt disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.
3. Föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2020.

Stockholm,

2021-04-29

  
Henrik Nilsson