

# ÅRSREDOVISNING 2020

## Brf Nybohovet 100





Org Nr: 769615-9776

# Styrelsen för Nybohovet 100

Org.nr: 769615-9776

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31



# Förvaltningsberättelse verksamhetsåret 2020-01-01 – 2020-12-31

## Verksamheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Hinken 4. Fastigheten köptes av Svenska Bostäder den 8 december 2008. Marken upplåts med tomträtt. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

## Styrelse

Efter årsstämman 22 juni 2020 och konstituerande styrelsemöte har styrelsen bestått av följande personer:

Anders Sandberg	ordförande, ordinarie ledamot
Nina Eriksson	kassör, ordinarie ledamot
Christina Gusén	sekreterare, ordinarie ledamot
Milad Shaumon	ordinarie ledamot
Joakim Nikka	ordinarie ledamot
Kiriakos Tseneklidis	ordinarie ledamot
Sergio Leites	suppleant

Styrelsen har under 2020 haft 11 protokollförda styrelsemöten.

## Revisor

Föreningens revisor är Roy Eide NXT-Level Audit AB, revisorsuppleant har varit Pia Holmström, Mazars Revisionsbyrå.

## Valberedning

Vid årsstämman 2020 valdes My Öhman och Kerstin Olsson att ingå i Valberedningen.

## Försäkring

Fastigheten är fullförsäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår även ansvarsförsäkring för styrelsen.

## Förvaltning

Under verksamhetsåret har HSB Stockholm har skött förvaltningen avseende ekonomi och administration. Växthuset Utveckling AB har skött teknisk förvaltning, fastighetsskötsel, städning, skötsel av yttre miljö samt snöröjning.

### **Avtal**

- Föreningen har ett gruppavtal med Bahnhof som innebär att internetanslutning ingår i månadsavgiften för bostadsrättslägenheterna.
- Föreningen har "musty-carry"-avtal med ComHem om distribution av TV-kanaler. ComHem erbjuder även abonnemang för bredband och telefoni.
- Brandskydd utförs DAFO
- Hissarna sköts av OTIS
- Föreningen har ett drift- och serviceavtal med Siemens gällande bergvärmeanläggningen.
- Fastigheten är ansluten till Telias bredbandsnät och Telia erbjuder abonnemang för TV, telefoni och bredband.

### **Parkeringsfrågor**

Föreningen disponerar 51 p-platser och 4 garageplatser. Samtliga p-platser och garage har varit uthyrda under året. 44 av föreningens p-platser samt garageplatser förvaltas av en samfällighetsförening som består av BRF Nybohovet 100 samt tre andra fastighetsägare i området. Joakim Nikka har representerat föreningen i samfällighetens styrelse. 7 p-platser på Nybohovsbacken 105 är föreningens egna platser.

### **Underhållsplan**

Styrelsen har under verksamhetsåret stämt av och justerat befintlig Underhållsplan

### **Hållbarhet**

Vid fastigheten finns tre miljöstugor där boende kan slänga sopor för återvinning för återvinning. I varje miljöstuga finns dessutom kärl för matavfall.

Bergvärmeanläggning installerades 2018-2019. Bergvärmern har lett till att kostnaderna för att värma fastigheten har mer än halverats mot tidigare. Endast vid kalla vinterdagar använts fjärrvärme som ett komplement.

Under 2019 – 2020 renoverades trapphus och entréer. I samband med det byttes all belysning i trapphus och entréer till energisnål LED-belysning.

Under 2021 kommer solpaneler att installeras på fastighetens tak. Den el som då produceras kommer att användas för att försörja delar av fastighetens gemensamma utrymmen med elektricitet.

## **Väsentliga händelser under verksamhetsåret**

### **Ekonomi**

Föreningen uppvisar för året ett resultat på – 7 812 858 kr. Under året har ingen amortering skett på fastighetslånen. Fastighetslånet är tecknat i Nordea och uppgår till 32 000 000 kr. På grund av ökad tomträttsavgäld (markhyra) till Stockholm Stad höjdes månadsavgifterna med 3% 2020-04-01. Två uppsagda hyreslägenheter har upplåtits som bostadsrätter vilket har förstärkt föreningens kassa med ca 6 miljoner kr.

## Tomträttsavgäld

Föreningens tidigare tomträttsavtal med Stockholms Stad med en årlig avgift på 763 284:- löpte ut 2020-09-30. Ett nytt 10-årigt avtal trädde ikraft 2020-10-01. Avgiften höjs successivt under de första 5 åren av avtalet. 2024-10-01 kommer avgiften att vara 2 492 000:-

## Renovering av trapphus och entréer

Under hösten 2019 påbörjades en renovering av entréer och trapphus. Arbetet avslutades under våren 2020. Kostnaden uppgick till ca 7 000 000 kr och finansierades med sparade medel.

## Övriga händelser under 2020:

- Regelbunden kontroll av fastighetens allmänna utrymmen.
- Samtliga bakre portdörrar har bytts till nya.
- Byte av takpapp och montering av fästen för solpaneler påbörjades.
- Beslut om installation av solcellsanläggning.
- Radonmätning inleddes i december och avslutas i början av 2021.
- Rensning av cykelrummen påbörjades.
- Beslut har tagits om att installera laddstolpar vid de 7 parkeringsplatserna på Nybohovsbacken 105 (baksidan av 101-103). Arbetet genomförs i början av 2021.

## Medlemsinformation

Den 31/12 2020 hade föreningen totalt 190 lägenheter varav 14 är hyresrätter. Under 2020 har 22 lägenheter överlåtits. Antalet medlemmar i föreningen var vid årsskiftet 270 st. Föreningen har inga lokalhyresgäster.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	8 133	8 189	8 086	8 320	8 682
Resultat efter finansiella poster	-7 813	-7 792	-756	-797	-386
Soliditet	87%	88%	85%	84%	84%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

## Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	216 958 871	38 842 624	153 387	-7 855 313	-7 791 638
Reservering till fond 2019			330 506	-330 506	
Ianspråktagande av fond 2019			-483 893	483 893	
Balanserad i ny räkning				-7 791 638	7 791 638
Upplåtelse lägenheter	2 013 934	4 136 066			
Årets resultat					-7 812 858
Belopp vid årets slut	218 972 805	42 978 690	0	-15 493 564	-7 812 858

## Förslag till disposition av årets resultat

### Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-15 493 564
Årets resultat	-7 812 858
	<u>-23 306 422</u>

### Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till underhållsfond	330 506
Anspråktagande av underhållsfond	-330 506
Balanserat resultat	-23 306 422
	<u>-23 306 422</u>

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.



**Nybohovet 100**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2020-01-01 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	8 132 592	8 189 003
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-6 515 988	-6 244 299
Övriga externa kostnader	Not 3	-300 858	-526 427
Planerat underhåll		-6 334 626	-6 360 811
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-315 642	-302 634
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 357 967	-2 357 709
Summa rörelsekostnader		<u>-15 825 080</u>	<u>-15 791 881</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-7 692 488</b>	<b>-7 602 877</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	34 540	42 019
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-154 910</u>	<u>-230 780</u>
Summa finansiella poster		-120 370	-188 761
<b>Årets resultat</b>		<b>-7 812 858</b>	<b>-7 791 638</b>

**Nybohovet 100****Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7	258 890 230	261 248 197
	<u>258 890 230</u>	<u>261 248 197</u>

Summa anläggningstillgångar

<u>258 890 230</u>	<u>261 248 197</u>
--------------------	--------------------

**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

33 106 12 205

Avräkningskonto HSB Stockholm

1 255 079 1 250 434

Placeringskonto HSB Stockholm

44 44

Övriga fordringar

Not 8 36 222 144 706

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 9 677 085 495 962

2 001 536 1 903 352

Kassa och bank

Not 10 11 846 449 10 725 817

Summa omsättningstillgångar

<u>13 847 985</u>	<u>12 629 169</u>
-------------------	-------------------

**Summa tillgångar**

<u><b>272 738 215</b></u>	<u><b>273 877 366</b></u>
---------------------------	---------------------------

**Nybohovet 100****Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser

218 972 805

216 958 871

Upplåtelseavgifter

42 978 690

38 842 624

Yttre underhållsfond

0

153 387

---

261 951 495

---

255 954 882*Fritt eget kapital/ansamlad förlust*

Balanserat resultat

-15 493 564

-7 855 313

Årets resultat

-7 812 858

-7 791 638

---

-23 306 422

---

-15 646 951

Summa eget kapital

---

238 645 073

---

240 307 931**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 11

0

32 000 000

---

0

---

32 000 000*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

32 000 000

0

Leverantörsskulder

1 129 685

237 231

Övriga skulder

Not 12

1 956

97 157

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 13

961 501

1 235 047

---

34 093 142

---

1 569 435

Summa skulder

34 093 142

33 569 435

**Summa eget kapital och skulder**

---

**272 738 215**

---

**273 877 366**

**Nybohovet 100**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2020-01-01 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-7 812 858	-7 791 638
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	2 357 967	2 357 709
Kassaflöde från löpande verksamhet	-5 454 891	-5 433 929
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-93 540	-46 686
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	523 707	-7 626 072
Kassaflöde från löpande verksamhet	-5 024 724	-13 106 686
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	0	-5 464 498
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-5 464 498
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	6 150 000	7 345 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	6 150 000	7 345 000
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 125 276</b>	<b>-11 226 184</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>11 976 296</b>	<b>23 202 480</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>13 101 572</b>	<b>11 976 296</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.



## Nybohovet 100

### Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Avskrivning fastighet

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 SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 0,84% av anskaffningsvärdet.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

#### Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 429 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.



## Nybohovet 100

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	6 321 733	6 112 861
Hyror	1 898 843	1 972 115
Bredband	4 512	4 512
Övriga intäkter	57 391	161 620
Bruttoomsättning	<u>8 282 479</u>	<u>8 251 108</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-149 887	-62 105
	<b>8 132 592</b>	<b>8 189 003</b>
<b>Not 2 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	878 992	788 792
Reparationer	1 354 703	760 321
El	896 512	842 257
Uppvärmning	523 714	1 270 269
Vatten	311 021	299 918
Sophämtning	305 492	269 916
Fastighetsförsäkring	157 073	152 343
Kabel-TV och bredband	497 239	493 717
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	283 712	273 936
Förvaltningsarvoden	303 009	277 017
Tomträttsavgäld	915 288	763 384
Övriga driftkostnader	89 233	52 429
	<b>6 515 988</b>	<b>6 244 299</b>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Hyror och arrenden	3 120	4 160
Förbrukningsinventarier och varuinköp	85 034	37 160
Administrationskostnader	114 454	311 851
Extern revision	46 875	46 875
Konsultkostnader	48 975	126 382
Medlemsavgifter	2 400	0
	<b>300 858</b>	<b>526 427</b>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	236 501	232 499
Övriga arvoden	4 000	0
Sociala avgifter	75 141	70 135
	<b>315 642</b>	<b>302 634</b>
<b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	381	982
Ränteintäkter HSB placeringskonto	0	0
Övriga ränteintäkter	34 159	41 038
	<b>34 540</b>	<b>42 019</b>
<b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	153 132	228 594
Övriga räntekostnader	1 778	2 186
	<b>154 910</b>	<b>230 780</b>

**Nybohovet 100**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	280 888 161	266 886 333
Årets investeringar	0	14 001 828
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>280 888 161</b>	<b>280 888 161</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-19 639 964	-17 282 255
Årets avskrivningar	-2 357 967	-2 357 709
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-21 997 931</b>	<b>-19 639 964</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>258 890 230</b>	<b>261 248 197</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	168 000 000	168 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	782 000	782 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	161 000 000	161 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	724 000	724 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>330 506 000</b>	<b>330 506 000</b>
<b>Not 8 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	7 534	106 242
Skattefordran	28 688	38 464
	<b>36 222</b>	<b>144 706</b>
<b>Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	677 085	495 962
	<b>677 085</b>	<b>495 962</b>
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
<b>Not 10 Kassa och bank</b>		
Handkassa	474	602
SBAB	11 828 955	10 706 645
Handelsbanken	17 020	18 570
	<b>11 846 449</b>	<b>10 725 817</b>

**Nybohovet 100****Noter** **2020-12-31**    **2019-12-31****Not 11 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39788956203	0,25%	2021-02-04	32 000 000	0
				32 000 000	0

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 32 000 000

**Långfristiga skulder exklusive kortfristig del** **0**

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 110 000 000 110 000 000

**Not 12 Övriga skulder**

Momsskuld	1 956	-1 596
Övriga kortfristiga skulder	0	98 753
	<b>1 956</b>	<b>97 157</b>

**Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	13 095	36 140
Förutbetalda hyror och avgifter	691 210	628 696
Övriga upplupna kostnader	257 196	570 211
	<b>961 501</b>	<b>1 235 047</b>

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

**Not 14 Väsentliga händelser efter årets slut**

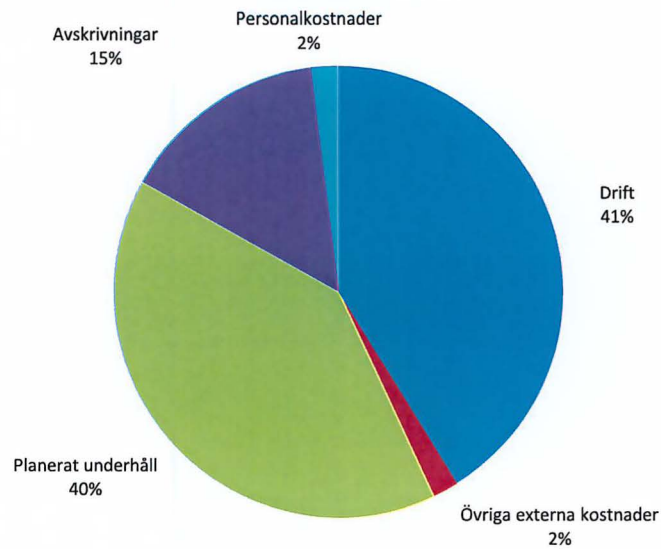
Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut



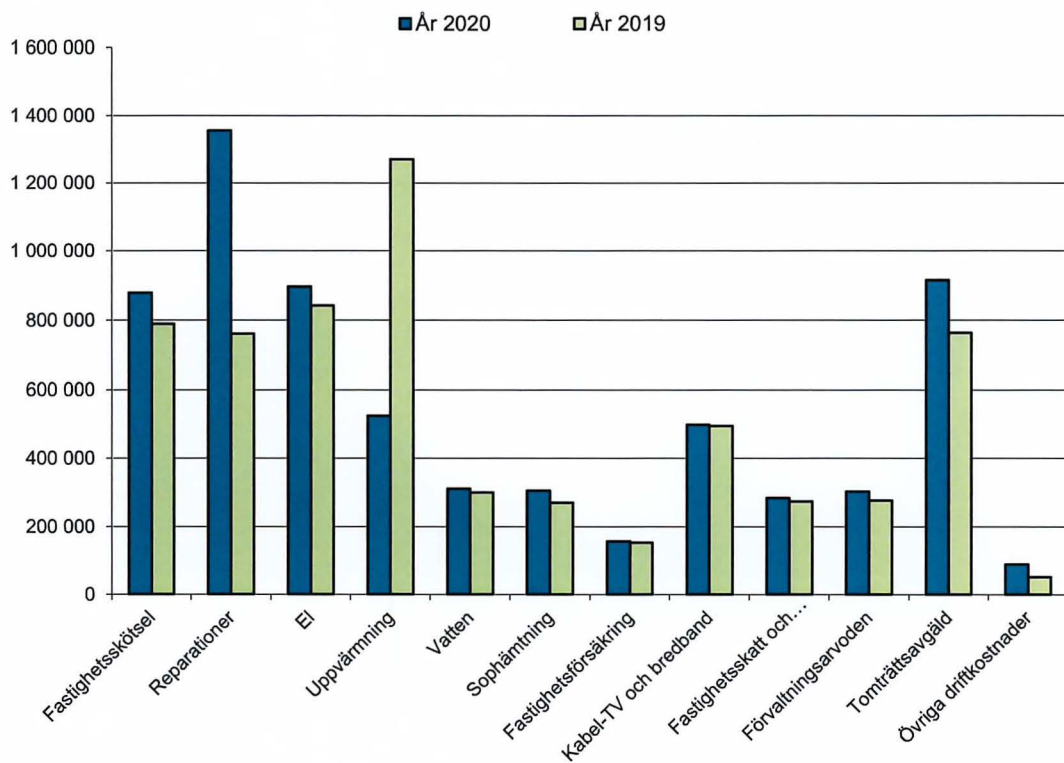


## Nybohovet 100

### Totala kostnader



### Fördelning driftkostnader





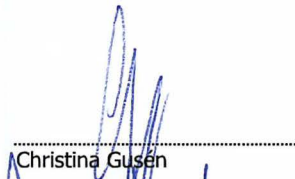
**Nybohovet 100**

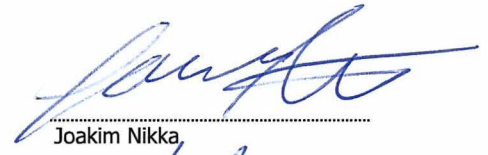
**Noter**

**2020-12-31    2019-12-31**

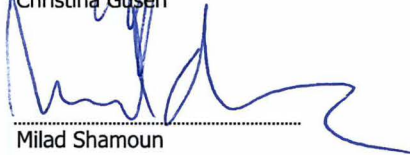
Stockholm, den 17/3 2021

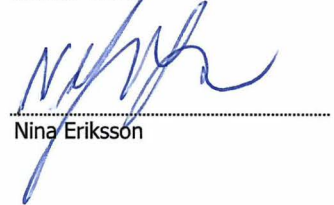
  
Anders Sandberg

  
Christina Gusén

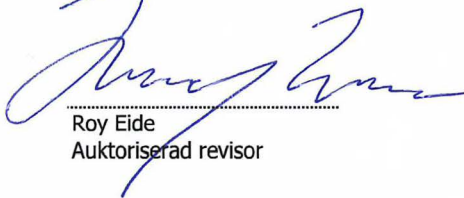
  
Joakim Nikka

  
Kiriakos Tseneklidis

  
Milad Shamoun

  
Nina Eriksson

Min revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

  
Roy Eide  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Nybohovet 100  
Org. nr. 769615–9776

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Nybohovet 100 för år 2020.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 misstag, 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 misstag, 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.

## **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 Nybohovet 100 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### **Grund för uttalanden**

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 att 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 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.

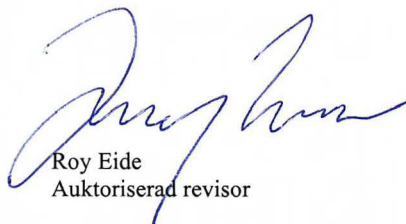
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 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.

Stockholm den 26 mars 2021



Roy Eide  
Auktoriserad revisor

# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

## FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

