

# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggentreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

### Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

**Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)**



# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Näsbyallé

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Föreningen har en relativt låg belåningsgrad och gör årligen amorteringar som motsvarar cirka 15 procent av årsavgifterna. Den låga belåningen och de årliga amorteringarna skapar ekonomiskt utrymme för större underhållsprojekt i framtiden. Någon särskild fond för yttre underhåll finns inte. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2023.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1952-04-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1956-06-12 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-25 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Täby.

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

#### Styrelsen

Boel Björklund	Ledamot
Åke Dovärn	Ledamot
Linus Jansson	Ledamot
Jonas Risberg	Ledamot
Lena Sollerud Lesse	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Henrik Moberg	Ordinarie Extern	PWC
Karin Grip	Ordinarie Intern	
Claes Betsholz	Suppleant Intern	

### Valberedning

Marcus Håkansson  
Anna Wahren

Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-08.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Duvhöken 2	1952	Täby
Näsbypark 2:6	1952	Täby
Ormvråken 2	1952	Täby
Ormvråken 3	1952	Täby

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är bergvärme och el.

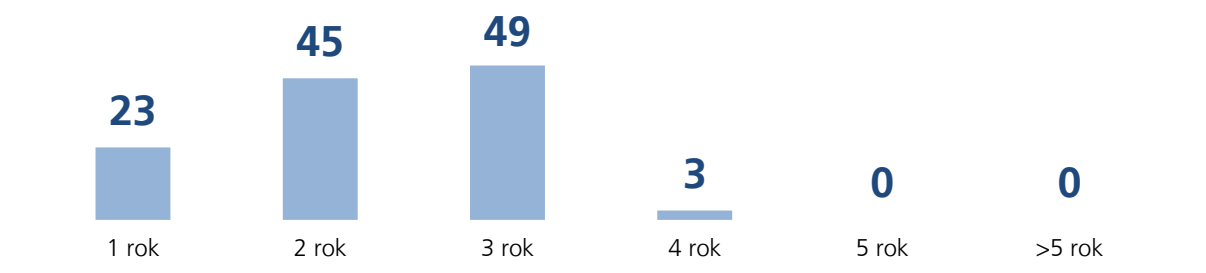
Fastigheternas värdeår är 1952.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 715 m<sup>2</sup>, varav 7 042 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 673 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 120 lägenheter med bostadsrätt samt 5 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2023.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Stamspolning	2019	
Gemensam el IMD	2019	
Installation ny elpanna	2019	
Bokningssystem tvätt	2019	
Nya elpatroner spetsberedare	2019	
Effektivisering bergvärme	2019	
Ventilation bergutrymme	2019	
Anskaffning reservpump vs-cirk	2018	Förebyggande
Byte cirkpump vvc	2018	
Förstudie sol-el	2018	
Målning takplåtar vinkelhus	2018	
Radonmätning	2018	
Underhåll av källardörrar	2017	
Underhåll av varmgarageportar	2017	
Underhåll av entrépartier	2017	
Spetsberedare för varmvatten	2017	Örnstigen 2
Utbyte kompressorer bergvärme	2017	
Installation av nytt fastighetsnät	2017	
Byte av stamventiler på värmesystemet	2016	
Utbyte av expansionskärl	2016	
Installation av rening/avgasning värmesystem	2016	
Utbyte och service rökgasluckor	2016	Örnstigen 2, 33, 35
Förbättring kapacitet spetsberedare för varmvatten	2016	
OVK-besiktning	2015	
Förnyad energideklaration	2015	
Nya fönster och balkongdörrar	2015	Färdigställt
Nya tvättmaskiner	2015	Örnstigen 33
Skärmtak entréer punkthusen	2015	Örnstigen 2, 33, 35
Installation kodlås entrédörrar	2014	
Målning källarstråk	2014	
Tätning husskarvar	2014	
Nya fönster och balkongdörrar	2014 - 2015	
Renovering källarstråksdörrar	2013	
Belysning trapphus/källargångar	2013	
Förbättrad utebelysning	2013	Örnstigen 19, 21
Nya tvättmaskiner	2013	Örnstigen 31
Lekplats	2012	
Stamrenovering	2011 - 2012	
Installation bergvärme	2011	
Omläggning av tak	2006	Örnstigen 2, 35, 33
Nya entréportar	2005	
Ommålning fönster	2005	Örnstigen 2, 35, 33
Skorstensrenovering	2003	
Renovering panncentral	2003	
Omputsning av fasad	2003 - 2005	
Ny dränering	2002	
Renovering tvättstugor	2000	
Målning av trapphus	1999	
Renovering av balkonger	1993	Balkongplattor
Omläggning av tak	1986	Örnstigen 19-31

<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>
Målningsbättringar trapphus	2020
Projektering renovering kallgarage	2020

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Internetleverantör	Ownit AB
Internet uppkopplingstyp	Bredband
Teknisk förvaltning	Brf Näsbyallé
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Serviceavtal bergvärme	Climapac AB
Serviceavtal lås och portar	Bergs Lås AB

### Föreningens ekonomi

Även under 2019 hade föreningen en avgiftsfri månad, vilket skett 7 av de senaste 8 åren. Detta trots att investeringar gjordes i nya mätare för IMD-el, ny elpanna, optimering av bergvärmens, bokningssystem tvättstugor samt naturligtvis sedvanligt underhåll och reparationer. Styrelsen bedömer att ekonomin är god och en höjning av avgifterna är inte aktuell och kommer att ta ställning till avgiftsfri månad i slutet av sommaren 2020.

Sedan 2018 ingår avgift för bredband i månadsavgiften och införandet av IMD-el under 2019 reducerar elkostnaderna för medlemmarna.

Inga större renoveringsprojekt planeras och löpande underhåll bedöms kunna hanteras inom ramen för den årliga driftsbudgeten. Inom den kommande 10 års perioden kan våra tak behöva omläggning och troligen behöver bergvärmearläggningen bytas ut på grund av åldersskäl, och detta kommer att lånefinansieras via det ökade låneutrymme som våra årliga amorteringar skapar.

De viktigaste faktorerna som kan påverka nivån på våra framtida medlemsavgifter är:

**Energikostnader:** tack vare bergvärmens är vår energiförbrukning relativt låg. Elpriserna i slutet av 2019 (och början av 2018) har också legat på en lägre nivå än tidigare år på grund av det milda vädret. Behovet av tillskottsenergi utöver det bergvärmens genererar har legat på en historiskt låg nivå.

**Räntekostnader:** Efter låneomläggningar har vår räntenivå sjunkit ytterligare och snitträntan är nu 1,57%. Alla lån är bundna vilket gör att höjningar påverkar oss med fördröjning. Marknadens prognoser är dessutom att räntan inte kommer att förändras drastiskt under de närmaste åren. En höjning av vår räntenivå med en procentenhet motsvarar en halv månadsavgift och dagens avgiftsnivå "tål" en ränta på 4%.

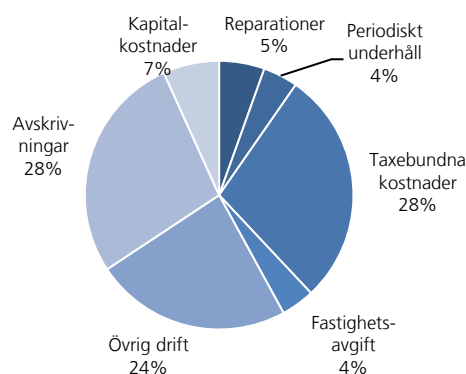
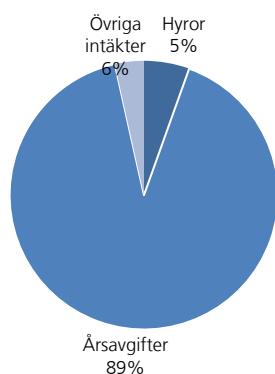
**Amorteringar:** vi fortsätter följa vår amorteringspolicy från 2012 och har under året amorterat knappt 600.000 vilket motsvarar 15% av medlemsavgifterna. Under året har inga nya lån tagits upp och vår belåning är relativt låg jämfört med liknande föreningar.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2018 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2021

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 649 114</b>	<b>1 182 978</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	4 238 847	4 097 970
Finansiella intäkter	63	150
Minskning kortfristiga fordringar	0	2 558
Ökning av kortfristiga skulder	0	87 434
	<b>4 352 765</b>	<b>4 188 112</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 151 586	2 796 008
Finansiella kostnader	320 365	334 979
Ökning av materiella anläggningstillgångar	497 000	0
Ökning av kortfristiga fordringar	101 956	0
Minskning av långfristiga skulder	590 988	590 988
Minskning av kortfristiga skulder	48 532	0
	<b>4 710 426</b>	<b>3 721 975</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 291 453</b>	<b>1 649 114</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-357 661</b>	<b>466 136</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

#### Fördelning av intäkter och kostnader



#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Installation av ny el-panna för tillskottsenergi
- Installation av IMD-el, dvs medlemmarna ansluts till ett gemensamt abonnemang med individuell mätning med syfte att minska kostnaderna för var och en.
- Stamspolning av samtliga avloppsstammar inklusive inspektion av tidigare utförda reliningarbeten (2012)
- Förbättring av kapacitet på spetsberedare för varmvatten
- Förbättring av återvinning av hetgasenergi från bergvärmen
- Bokningssystem för tvättstugor via display, smartphone eller dator
- Installation av fläktsystem för att ventilera bergutrymme
- Avgiftsfri månad i december

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 120 st  
Överlåtelse under året: 8 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 9 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 148  
Tillkommande medlemmar: 14  
Avgående medlemmar: 7  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 155

## Flerårsöversikt

<b>Nyckeltal</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	548	548	548	548
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	207	207	205	193
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	2 679	2 763	2 847	2 931
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	99	95	83	76
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	0	0	22	13
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	26	20	24	28
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	42	43	52	59
Soliditet (%)	42	42	42	42
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-438	-382	-564	-905
Nettoomsättning (tkr)	4 352	4 091	4 090	4 086

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 7 042 m<sup>2</sup> bostäder och 673 m<sup>2</sup> lokaler.



## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	224 145	0	0	224 145
Uppskrivningsfond	16 847 232	-203 272	0	17 050 504
Upplåtelseavgifter	4 117 665	0	0	4 117 665
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>21 189 042</b>	<b>-203 272</b>	<b>0</b>	<b>21 392 314</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-6 656 821	203 272	-381 916	-6 478 176
Årets resultat	-438 313	-438 313	381 916	-381 916
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-7 095 133</b>	<b>-235 041</b>	<b>0</b>	<b>-6 860 093</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>14 093 909</b>	<b>-438 313</b>	<b>0</b>	<b>14 532 221</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-438 313
uppskrivningsfond	203 272
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 860 092
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-7 095 133</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-7 095 133</b>
----------------------------------	-------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 351 902	4 091 350
Övriga rörelseintäkter	Not 3	800	6 620
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 352 702</b>	<b>4 097 970</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 651 964	-2 149 008
Övriga externa kostnader	Not 5	-222 184	-392 693
Personalkostnader	Not 6	-277 438	-254 308
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 319 127	-1 349 049
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 470 713</b>	<b>-4 145 058</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-118 011</b>	<b>-47 087</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		63	150
Räntekostnader och liknande resultatposter		-320 365	-334 979
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-320 302</b>	<b>-334 829</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-438 313</b>	<b>-381 916</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-438 313</b>	<b>-381 916</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	31 940 578	32 703 139
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	238 262	297 827
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>32 178 840</b>	<b>33 000 966</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>32 178 840</b>	<b>33 000 966</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		133	4
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 027 098	1 668 918
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	113 855	
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 141 086</b>	<b>1 668 922</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		272 130	0
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>272 130</b>	<b>0</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 413 216</b>	<b>1 668 922</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>33 592 056</b>	<b>34 669 888</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		4 341 810	4 341 810
Uppskrivningsfond		16 847 232	17 050 504
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>21 189 042</b>	<b>21 392 314</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-6 656 821	-6 478 176
Årets resultat		-438 313	-381 916
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-7 095 133</b>	<b>-6 860 093</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>14 093 909</b>	<b>14 532 221</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	18 277 062	18 868 050
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>18 277 062</b>	<b>18 868 050</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	590 988	590 988
Leverantörsskulder		134 553	196 166
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	495 544	482 463
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 221 085</b>	<b>1 269 617</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>33 592 056</b>	<b>34 669 888</b>

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Egna lägenheter/lokaler	20 år	20 år
Byggnader	57 år	57 år
Fastighetsrenovering	20 år	20 år
Värmeanläggning	25 år	25 år
Stambyte	30 år	30 år
Balkong/terrass	30 år	30 år
Tak	30 år	30 år
Markanläggning	20 år	20 år
Port/säkerhetsdörr	10 år	10 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Årsavgifter	3 859 285	3 859 285
Hyror lokaler	27 312	27 312
Hyror parkering	11 280	11 280
Hyror garage	186 832	187 232
Hyror förråd	6 300	6 275
Elintäkter	260 913	0
Öresutjämning	-19	-34
	<b>4 351 902</b>	<b>4 091 350</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Fakturerade kostnader	0	2 400
Försäkringsersättning	0	2 320
Övriga intäkter	800	1 900
	<b>800</b>	<b>6 620</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	38 350	46 020
	Fastighetsskötsel beställning	15 752	8 082
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	34 095
	Fastighetsskötsel gård beställning	95 168	66 417
	Snöröjning/sandning	30 226	48 979
	Städning entreprenad	142 415	150 367
	Städning enligt beställning	2 514	6 413
	OVK Obl. Ventilationskontroll	6 875	0
	Myndighetstillsyn	9 120	14 620
	Gemensamma utrymmen	6 125	1 681
	Gård	14 818	7 200
	Serviceavtal	30 223	39 970
	Förbrukningsmateriel	10 677	7 610
	Brandskydd	0	4 875
	Fordon	0	388
		<b>402 264</b>	<b>436 717</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	23 221	14 576
	Lås	1 783	1 023
	Installationer	0	10 000
	VVS	41 159	43 116
	Värmeanläggning/undercentral	86 365	2 956
	Elinstallationer	51 138	7 695
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	30 613	7 853
	Tak	14 550	0
	Fasad	16 568	33 850
	Mark/gård/utemiljö	0	37 549
	Garage/parkering	0	31 626
		<b>265 397</b>	<b>190 244</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	0	3 188
	VVS	123 000	0
	Värmeanläggning	0	31 275
	Ventilation	81 250	0
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	29 093
		<b>204 250</b>	<b>63 556</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	1 028 739	732 590
	Vatten	203 083	154 377
	Sophämtning/renhållning	127 787	126 016
		<b>1 359 609</b>	<b>1 012 983</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	72 454	71 461
	Markhyra/vägavgift/avgäld	655	645
	Kabel-TV	14 737	16 407
	Bredband	142 638	177 735
		<b>230 484</b>	<b>266 248</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>189 960</b>	<b>179 260</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 651 964</b>	<b>2 149 008</b>



<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Tele- och datakommunikation	7 210	3 666
	Inkassering avgift/hyra	1 275	0
	Revisionsarvode extern revisor	31 250	30 000
	Föreningskostnader	7 811	13 888
	Styrelseomkostnader	524	300
	Fritids- och trivselkostnader	0	6 547
	Studieverksamhet	0	4 375
	Förvaltningsarvode	155 824	151 045
	Administration	6 840	32 713
	Konsultarvode	3 000	141 859
	Tidningar facklitteratur	451	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 000	7 850
		<b>222 184</b>	<b>392 693</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft anställda.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	159 000	166 500
	Arvode föreningsskötsel	60 000	
	Löner	0	40 000
	Kostnadsersättningar	418	309
	Sociala kostnader	58 020	47 499
		<b>277 438</b>	<b>254 308</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Egna lägenheter och lokaler	11 899	11 899
	Byggnad	275 841	275 841
	Värmesystem K3	6 020	6 020
	Förbättringar	874 954	874 954
	Markanläggning	90 847	93 482
	Maskiner	0	27 287
	Inventarier	59 565	59 565
		<b>1 319 127</b>	<b>1 349 049</b>

<b>Not 8</b>	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	50 372 587	50 372 587
	Nyanskaffningar	497 000	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>50 869 587</b>	<b>50 372 587</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-17 669 448	-16 407 251
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 259 562	-1 262 196
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-18 929 010</b>	<b>-17 669 448</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>31 940 578</b>	<b>32 703 139</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	8 199 907	8 199 907
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	66 038 000	55 879 000
	Taxeringsvärde mark	62 434 000	45 003 000
		<b>128 472 000</b>	<b>100 882 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	126 000 000	99 000 000
	Lokaler	2 472 000	1 882 000
		<b>128 472 000</b>	<b>100 882 000</b>
<b>Not 9</b>	MASKINER	2019-12-31	2018-12-31
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	136 438	136 438
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>136 438</b>	<b>136 438</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-136 438	-109 151
	Årets avskrivningar enligt plan	0	-27 287
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-136 438</b>	<b>-136 438</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Not 10</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	793 873	793 873
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>793 873</b>	<b>793 873</b>
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-496 046	-436 480
	Årets avskrivningar enligt plan	-59 565	-59 565
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-555 611</b>	<b>-496 045</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>238 262</b>	<b>297 828</b>

<b>Not 11</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Skattekonto	1 803	3 053
	Skattefordran	5 972	16 672
	Klientmedel hos SBC	1 019 323	1 649 114
	Fordringar kreditfakturor	0	78
		<b>1 027 098</b>	<b>1 668 918</b>

<b>Not 12</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Elintäkter augusti-december	113 855	0
		<b>113 855</b>	<b>0</b>

**Not 13** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats 2019-12-31</b>	<b>Belopp 2019-12-31</b>	<b>Belopp 2018-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsda g</b>
SEB	1,290 %	2 000 000	2 000 000	2021-09-28
SEB	1,770 %	1 812 500	1 962 500	2022-10-28
SEB	1,770 %	1 812 500	1 962 500	2020-11-28
SEB	1,770 %	1 231 250	1 268 750	2022-10-28
SEB	1,720 %	822 945	847 941	2022-11-28
SEB	1,810 %	808 361	833 357	2023-03-28
SEB	1,970 %	1 221 875	1 259 375	2020-07-28
SEB	1,720 %	795 862	820 858	2021-05-28
SEB	1,600 %	818 777	843 773	2022-4-28
SEB	1,290 %	750 000	750 000	2021-09-28
SEB	1,290 %	2 344 000	2 350 000	2021-09-28
SEB	1,400 %	4 449 980	4 559 984	2026-12-28
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>18 868 050</b>	<b>19 459 038</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-590 988	-590 988	
		<b>18 277 062</b>	<b>18 868 050</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 913 110 kr.

**Not 14** STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	22 002 060	22 002 060

**Not 15** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Arvoden	152 434	117 634
Sociala avgifter	47 895	36 000
Ränta	2 616	1 802
Avgifter och hyror	292 599	327 027
	<b>495 544</b>	<b>482 463</b>

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- Målningsbättringar av trapphus

---

## Styrelsens underskrifter

---

TÄBY den 25 / 3 2020



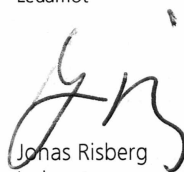
Boel Björklund  
Ledamot



Åke Dovärn  
Ledamot



Linus Jansson  
Ledamot



Jonas Risberg  
Ledamot



Lena Sollerud Lesse  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27 / 3 2020



Henrik Moberg  
Extern revisor



Karin Grip  
Intern revisor

Karin Grip

Medlemsrevisor Brf Näsbyallé

*Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Näsbyallé, org nr 716000-0639*

## **Revisionsberättelse avseende räkenskapsåret 2019**

I egenskap av medlemsrevisor i Bostadsrättsföreningen Näsbyallé, avges härmed följande revisionsberättelse.

Jag har tagit del av årsredovisning, stämmoprotokoll och styrelseprotokoll hänförliga till räkenskapsåret 2019. Jag har även haft möte med representant för styrelsen för genomgång och diskussion kring den erhållna dokumentationen jämte styrelsens förvaltning i övrigt.

Min granskning har skett i samråd med föreningens externa revisor. Resultatet av min granskning har inte givit anledning till anmärkning och jag tillstyrker att stämman beviljar styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2019. Jag tillstyrker vidare att ansamlad förlust överförs i ny räkning.

Täby den 26 mars 2020



Karin Grip





## ***Revisionsberättelse i bostadsrättsföreningar***

---

### **Revisionsberättelse**

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Näsbyallé, org.nr 716000-0639

### **Rapport om årsredovisningen**

#### ***Uttalanden***

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Näsbyallé för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### ***Grund för uttalanden***

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### ***Styrelsens ansvar***

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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***

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Näsbyalle för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### ***Grund för uttalanden***

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i



avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### ***Styrelsens ansvar***

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med 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 revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 revisionsmed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Täby den 27 mars 2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Henrik Moberg

Auktoriserad revisor

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

## Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,  
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges  
BostadsrättsCentrum

**KONTOR**

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

[WWW.SBC.SE](http://WWW.SBC.SE)