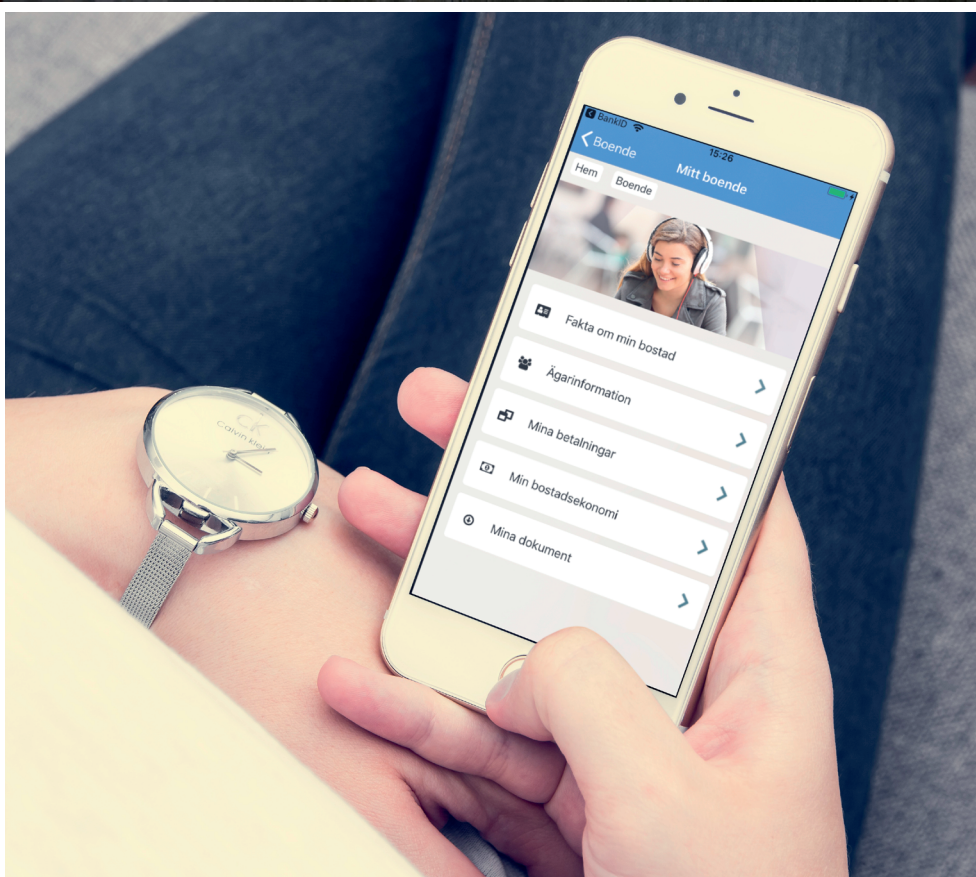




Varsågod!

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 byggtreprenader 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

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Nybodahöjden 1

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. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. 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 2017 och 2046.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- 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 1997-03-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1998-02-19 och nuvarande stadgar registrerades 2015-08-31 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Nybodahöjdens Samfällighetsförening. Föreningens andel är 18,5 procent. Samfälligheten förvaltar gemensamma anläggningar såsom gator, ledningar, markparkering m.m.

Styrelsen

Carl Johan Peter Engström	Ordförande	
Efthimios Mikis Malouchos	Ledamot	Avgått 2019
Sofie Charlotte Persson	Ledamot	Avgått 2019
Birgit Irene Rikkinen	Ledamot	
Karl Mats Jakob Toresbo	Ledamot	

Gunnar Aldestam	Suppleant
Karin Eva Lyckner	Suppleant
Felicia Sofie Wallin Eggeborn	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Gunnar Aldestam, Carl Johan Peter Engström, Birgit Irene Rikkinen, Karl Mats Jakob Toresbo och Felicia Sofie Wallin Eggeborn.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jan-Ove Brandt

Ordinarie Extern

KPMG

Valberedning

Ola Nygren

Sammankallande

Maria Nilsson

Nina Di Ponziano Hatt

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-22.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Nybodahemmet 15	1997	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via el.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1997 - 1998 och består av 3 flerbostadshus.

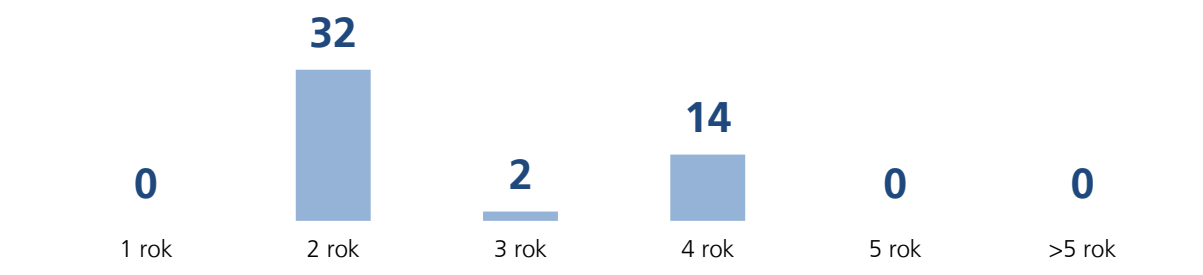
Värdeåret är 1998.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 247 m², varav 3 247 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 48 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2046.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ventilation	2019 - 2020	Fläktmotorer, OVK
Värmesystem	2019 - 2020	Reglersystem, injustering golvvärme
Byte av Styr & Regler utrustning	2019	Båda Fastigheterna
Byte expansionskärl	2018	Båda fastigheterna
Planerat underhåll	År	Kommentar
Målningsarbeten	2020	Ytterdörrar, spaljeer
Mindre förbättringar fasad	2020	Lagning av enstaka putsskador.
Upprusting markytor	2020	Justering av betongmarksten, staket, murar etc.
Mindre diverse underhåll	2021	Diverse underhåll

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

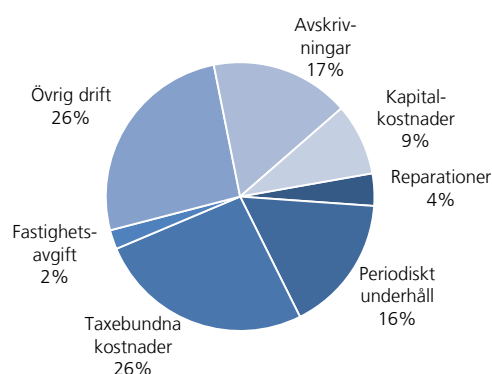
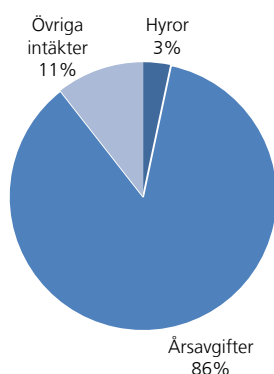
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsförvaltning	Allgranth AB, Från 2020 Storholmen Förvaltning
Fastighetsjour	Dygnet Fastighetsjour AB
Trädgårdsförvaltning	Lupina Trädgård, Uppsagt from 2020

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 811 007	2 361 107
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 245 877	3 079 628
Finansiella intäkter	2 857	3 087
Ökning av kortfristiga skulder	201 238	41 171
	3 449 972	3 123 885
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 302 564	2 246 340
Finansiella kostnader	266 848	242 554
Ökning av kortfristiga fordringar	119 810	8 556
Minskning av långfristiga skulder	252 941	176 536
	2 942 163	2 673 986
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 318 816	2 811 007
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	507 809	449 900

*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

Avtal med Allgranth AB gällande fastighetsskötsel har sagts upp. Nytt avtal har tecknats med Storholmen Förvaltning AB och gäller från 2020-02-01. Trädgårdsskötselavtal med Lupina har sagt upp och tjänster gällande trädgårdsskötsel kommer avropas från Storholmen Förvaltning AB. Styrelsen beslutade att binda det rörliga lånet med 1 års bindsningstid pga av det ökande ränteläget.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 48 st

Överlåtelse under året: 8 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 69

Tillkommande medlemmar: 11

Avgående medlemmar: 11

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 69

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	861	861	782	782
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 081	7 159	7 213	7 281
Elkostnad/m ² totalyta	84	79	65	67
Värmekostnad/m ² totalyta	120	124	127	106
Vattenkostnad/m ² totalyta	16	20	20	19
Kapitalkostnader/m ² totalyta	82	75	62	92
Soliditet (%)	48	48	48	47
Resultat efter finansiella poster (tkr)	164	79	473	-425
Nettoomsättning (tkr)	3 157	3 079	2 825	2 798

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 247 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	19 430 000	0	0	19 430 000
Fond för yttre underhåll	2 782 425	760 165	-231 525	2 253 785
S:a bundet eget kapital	22 212 425	760 165	-231 525	21 683 785
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-62 267	-760 165	310 377	387 521
Årets resultat	164 353	164 353	-78 852	78 852
S:a fritt eget kapital	102 086	-595 812	231 525	466 373
S:a eget kapital	22 314 511	164 353	0	22 150 158

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	164 353
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	697 898
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-760 165
summa balanserat resultat	102 086

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

510 147
612 233

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 156 634	3 079 148
Övriga rörelseintäkter	Not 3	89 243	480
Summa rörelseintäkter		3 245 877	3 079 628
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 120 593	-2 074 236
Övriga externa kostnader	Not 5	-145 491	-140 799
Personalkostnader	Not 6	-36 480	-31 304
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-514 969	-514 969
Summa rörelsekostnader		-2 817 533	-2 761 309
RÖRELSERESULTAT		428 344	318 319
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 857	3 087
Räntekostnader och liknande resultatposter		-266 848	-242 554
Summa finansiella poster		-263 991	-239 467
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		164 353	78 852
ÅRETS RESULTAT		164 353	78 852

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	42 589 105	43 104 075
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		42 589 105	43 104 075
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		42 591 905	43 106 875
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		7 887	6 622
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	2 230 844	63 265
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	117 416	0
Summa kortfristiga fordringar		2 356 147	69 887
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 152 366	2 811 007
Summa kassa och bank		1 152 366	2 811 007
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 508 513	2 880 894
SUMMA TILLGÅNGAR		46 100 419	45 987 769

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		19 430 000	19 430 000
Fond för yttre underhåll	Not 13	2 782 425	2 253 785
Summa bundet eget kapital		22 212 425	21 683 785
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-62 267	387 521
Årets resultat		164 353	78 852
Summa fritt eget kapital		102 086	466 373
SUMMA EGET KAPITAL		22 314 511	22 150 158
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	9 557 275	12 104 468
Summa långfristiga skulder		9 557 275	12 104 468
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	13 435 147	11 140 895
Leverantörsskulder		333 033	134 826
Skatteskulder		136 332	127 296
Övriga skulder		975	975
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	323 146	329 151
Summa kortfristiga skulder		14 228 633	11 733 143
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		46 100 419	45 987 769

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.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år
Bredband	10 år	10 år
Inventarier	10 år	10 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	2 794 799	2 794 446
Hyrer garage moms	15 600	15 600
Hyrer garage	92 590	95 990
Elintäkter	253 588	167 915
Överlåtelse/pantsättning	0	5 152
Öresutjämning	57	45
	3 156 634	3 079 148

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Försäkringsersättning	67 883	0
Övriga intäkter	21 360	480
	89 243	480

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	29 255	28 876
	Fastighetsskötsel beställning	28 582	15 564
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	9 375	34 375
	Fastighetsskötsel gård beställning	73 167	0
	Snöröjning/sandning	40 027	29 515
	Gemensamma utrymmen	0	54 624
	Sophantering	0	4 635
	Gård	0	33 444
	Serviceavtal	891	867
	Förbrukningsmateriel	3 275	9 991
		184 571	211 891
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	14 723	0
	Entré/trapphus	550	0
	VVS	2 558	124 911
	Ventilation	2 750	13 074
	Elinstallationer	0	53 626
	Fasad	13 867	0
	Fönster	11 875	0
	Balkonger/altaner	66 108	173 169
	Mark/gård/utemiljö	8 500	0
	Garage/parkering	0	9 146
	Skador/klotter/skadegörelse	0	1 639
		120 931	375 565
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	240 322	0
	Värmeanläggning	109 262	95 650
	Ventilation	160 563	0
	Tak	0	39 625
	Mark/gård/utemiljö	0	96 250
		510 147	231 525
	Taxebundna kostnader		
	El	272 816	256 040
	Värme	389 481	403 142
	Vatten	53 203	66 096
	Sophämtning/renhållning	85 794	64 610
		801 294	789 888
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	114 594	80 700
	Självrisk	18 200	0
	Tomträttsavgäld	224 700	224 700
	Samfällighetsavgift	74 000	74 000
	Kabel-TV	0	21 792
		431 494	401 192
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	72 156	64 176
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 120 593	2 074 236

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Tele- och datakommunikation	12 751	11 899
	Inkassering avgift/hyra	0	425
	Hyresförluster	850	0
	Revisionsarvode extern revisor	15 581	15 270
	Föreningskostnader	7 444	15 246
	Styrelseomkostnader	1 782	2 055
	Fritids- och trivselkostnader	179	953
	Förvaltningsarvode	62 065	51 707
	Förvaltningsarvoden övriga	0	10 373
	Administration	7 294	6 162
	Konsultarvode	26 275	26 710
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	11 270	0
		145 491	140 799
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	28 000	24 970
	Sociala kostnader	8 480	6 334
		36 480	31 304
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	502 969	502 969
	Förbättringar	12 000	12 000
		514 969	514 969

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	50 416 920	50 416 920
	Utgående anskaffningsvärde	50 416 920	50 416 920
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-7 312 845	-6 797 876
	Årets avskrivningar enligt plan	-514 969	-514 969
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 827 815	-7 312 845
	Planenligt restvärde vid årets slut	42 589 105	43 104 075
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	47 606 000	42 000 000
	Taxeringsvärde mark	35 000 000	24 800 000
		82 606 000	66 800 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	82 000 000	66 800 000
	Lokaler	606 000	0
		82 606 000	66 800 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	718 572	718 572
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	718 572	718 572
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-718 572	-718 572
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-718 572	-718 572
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2019-12-31	2018-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	64 394	63 265
	Klientmedel hos SBC	2 166 450	0
		2 230 844	63 265

Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Upplupna elintäkter	117 416	0
		117 416	0

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	2 253 785	1 515 120
	Reservering enligt stadgar	760 165	760 165
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-231 525	-21 500
	Vid årets slut	2 782 425	2 253 785

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	ändringsdag
	Swedbank 1,110 %	4 943 902	5 028 221	2021-09-24
	Swedbank 1,420 %	7 160 566	7 160 566	2020-10-23
	Swedbank 0,920 %	6 000 000	6 000 000	2020-11-25
	Swedbank 0,940 %	4 887 954	5 056 576	2022-10-25
	Summa skulder till kreditinstitut	22 992 422	23 245 363	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-13 435 147	-11 140 895	
		9 557 275	12 104 468	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 21 619 517 kr.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	30 540 000	30 540 000

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Vatten	15 278	0
	Arvoden	25 000	25 000
	Sociala avgifter	7 855	7 855
	Ränta	32 865	43 394
	Avgifter och hyror	242 148	252 902
		323 146	329 151

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

En översyn av eldebiteringsavgifter är pågående.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 30/4 2020



Carl Johan Peter Engström
Ordförande



Efthimios Mikis Malouchos
Ledamot



Sofie Charlotte Persson
Ledamot



Birgit Irene Rikkinen
Ledamot

Karl Mats Jakob Toresbo
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 14/5 2020



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Nybodahöjden 1, org. nr 769602-0739

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Nybodahöjden 1 för år 2019.

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 2019 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 uppger, 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 Nybodahöjden 1 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och 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:

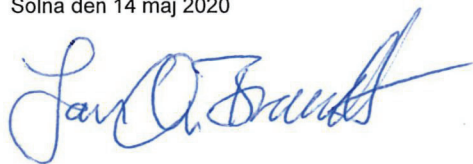
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionssed 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 revisionssed 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.

Solna den 14 maj 2020



Jan-Ove Brandt

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