

ÅRSREDOVISNING - 2019

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Nybergstreaan i Jakobsberg, Järfälla kommun, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2019.

Förvaltningsberättelse

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Under verksamhetsåret har tjänstgjort som

Ordinarie styrelseledamöter:

	Mandattid	
Guye Hagman, ordförande	2019-2021	
Berndt Ekström	2018-2020	I tur att avgå, nyval
Birgitta Wilhelmsson	2018-2020	I tur att avgå, nyval

Styrelsesuppleanter:

Marzena Juszkievicz	2018-2020	I tur att avgå, nyval
Gabriella Krause	2019-2021	
Mikael Rörseth	2019-2021	

Revisor:

Tomas Ericson, auktoriserad revisor, Borev Revision AB.

Valberedning:

Lena Bertelson och Anette Amareh.

Fastigheter:

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen har 96 lägenheter och är ägare till fastigheterna Jakobsberg 2:1214, 2:1369 och 2:1215, med adresserna Hammarvägen 35-51 och Engelbrektsvägen 29-35. Förutom garage finns en större lokal med hyresrätt, 125 kvm, som idag hyrs ut som pizzeria.

Under 2019 har 9 lägenhetsöverlåtelser skett. Föreningen hade vid årets slut 125 (126) medlemmar.

Det sammanlagda taxeringsvärdet per den 31/12 2019 är 81 212 000 kr (68 672 000) kronor.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Fastighetsägarnas egna försäkringar (FEF)/Proinova Agency AB

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 14 maj 2019.

Styrelsen har under året haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsfrågor och hållit 11 protokollförda sammanträden.

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska och administrativa förvaltningen sköts dels av styrelsen dels av Lannea AB. CABJ Fastighetsservice AB har anlitats för fastighetsskötsel och städning. Snöröjningen har skötts av SBC Sveriges BostadsrättsCentrum.

Avgifter

Avgifter och hyror har varit oförändrade under året.

Fastighetslån

Totalt har lånen amorterats med 100 000 kr.

Större åtgärder under året

- Fortsatt utredning av radonförekomst i några lägenheter. Slutligen har problemet lösts och alla lägenheter har nu godkända värden.
- Målning av husgrunder och dörrar till sophus.
- Smörjning av garageportar.
- Byte av trasig elkabel i mark.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras säljaren vid varje överlåtelse en administrationsavgift på 750 kr. Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2020 = 473 kr) vid varje pantsättning av bostadsrätten.

Förseningsavgift tas ut med 50 kr vid sen betalning av månadsavgifter och hyror.

Flerårsöversikt

Flerårsöversikt (kr)

	2019	2018	2017	2016	2015
Summa intäkter	4 027 176	4 025 617	4 093 985	4 019 991	4 029 216
Resultat före reservering	356 051	389 029	696 357	349 861	476 119
Reservering fond yttre underhåll	-243 636	-506 016	-206 016	-206 016	-199 518
Ianspråktagande fond yttre underhåll	0	0	0	0	0
	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Saldo fond yttre underhåll	9 283 307	9 039 671	8 533 655	8 327 639	8 121 623
Lån kr/kvm bostadsyta	327	342	413	442	572
Kassalikviditet (%)	629	526	471	275	299
Årsavgifter kr/kvm bostadsyta	532	532	532	532	532

Förändring av eget kapital

Eget kapital	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital	
	Grundavgifter	Yttre reparationsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
<i>Belopp vid årets ingång</i>	600 000	9 039 671	2 782 883	389 029
Reservering till yttre reparationsfonden enligt stadgarna		243 636	-243 636	
Reservering till yttre reparationsfonden, frivillig				
Ianspråktagande av yttre reparationsfonden, enligt beslut av styrelsen				
Ianspråktagande av yttre reparationsfonden, enligt beslut av stämma		0	0	
Balansering av föregående års resultat			389 029	-389 029
Årets resultat				356 051
<i>Belopp vid årets utgång</i>	600 000	9 283 307	2 928 276	356 051

Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

	Kr
Balanserat resultat före reservering till yttre fond	3 171 912
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna	-243 636
Årets resultat	356 051
Återstår till föreningsstämmans förfogande	3 284 327
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så	
att av yttre fonden ianspråk tas	0
att till yttre fonden reserveras, utöver stadgeenlig reservering	0
Att i ny räkning överförs	3 284 327

Resultatet av föreningens verksamhet under året, samt dess ekonomiska ställning per den 31/12 2019 framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

RESULTATRÄKNING

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Intäkter			
Årsavgifter		3 698 052	3 698 052
Hyror		316 282	314 488
Övriga intäkter	Not 1	12 842	13 077
Summa intäkter		4 027 176	4 025 617
Kostnader			
Underhåll och reparationer	Not 2	-451 717	-551 987
Drift	Not 3	-1 980 712	-1 911 536
Fastighetsadministration	Not 4	-549 405	-493 561
Fastighetsavgift		-152 202	-145 072
Summa kostnader		-3 134 036	-3 102 156
Driftnetto		893 140	923 461
Avskrivningar			
Byggnad	Not 5	-507 920	-507 920
Resultat efter avskrivningar		385 220	415 541
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter		0	0
Räntekostnader		-29 169	-26 512
Summa finansiella intäkter o kostnader		-29 169	-26 512
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader		356 051	389 029
Skatt		0	0
ÅRETS RESULTAT		356 051	389 029
Fördelning av årets resultat enligt förslag i vinstdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen ovan		356 051	389 029
Stadgeenlig reservering av medel till fond för yttre underhåll		-243 636	-206 016
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		0	0
Reservering av medel till fond för yttre underhåll, utöver stadgeenlig reservering		0	0
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		112 415	183 013

BALANSRÄKNING

2019-12-31

2018-12-31

Tillgångar*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnad och mark

Not 5

11 446 712

11 954 632

Finansiella anläggningstillgångar

Fordran dispositionsavgift SBC

Not 8

3 500

3 500

Summa anläggningstillgångar

11 450 212

11 958 132

Omsättningstillgångar*Fordringar*

Förutbetalda kostnader och uppl intäkter

Not 6

180 679

170 187

Övr kortfristig fordran

14 834

13 934

Skattefordran

15 006

22 136

Summa fordringar

210 519

206 257

Kassa och bank

4 408 723

3 656 992

Summa omsättningstillgångar

4 619 242

3 863 248

Summa tillgångar**16 069 454****15 821 380****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Grundavgifter

600 000

600 000

Fond för yttre underhåll

9 283 307

9 039 671

Fritt eget kapital

Balanserat överskott

2 928 276

2 782 884

Årets resultat

356 051

389 029

Summa eget kapital

13 167 634**12 811 584****Långfristiga skulder**

Fastighetslån

Not 7

2 175 000**2 275 000****Kortfristiga skulder**

Kortfristig del av fastighetslån

Not 7

100 000

100 000

Leverantörsskulder

224 449

261 192

Kortfristig skuld

7 418

0

Upplupna kostn och förutbet intäkter

Not 9

394 953

373 604

Summa kortfristiga skulder

726 820**734 796****Summa eget kapital och skulder****16 069 454****15 821 380**

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Redovisningsprinciper

Tillämpade redovisningsprinciper redovisas nedan. Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Inventarier till en kostnad upp till 50 000 kr kostnadsförs.

Med kassalikviditet menas summa omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder. Det visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Fordringar

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

Avskrivningar på anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt avskrivningstiderna nedan. Markvärdet skrivs inte av.

	Avskrivningstid
Byggnad	50 år
Byggnadsinventarier	5 år

Fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Reservering enligt stadgarna har skett genom överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker ianspråktagande ur fonden.

Noter

Not 1	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Övriga intäkter		
Överlåtelseavgifter	6 000	6 750
Påminnelseavgifter	1 380	1 057
Pantsättningsavgifter	5 115	4 529
Övrigt	347	741
	<u>12 842</u>	<u>13 077</u>
 Not 2		
Underhåll och reparationer		
Tvättstugor	-42 171	-50 343
VVS	-104 576	-188 326
Fastighet	-169 003	-105 750
Mark, gårdar	-133 927	-205 637
Material och maskiner	-2 040	-1 931
	<u>-451 717</u>	<u>-551 987</u>
 Not 3		
Drift		
Vatten och avlopp	-263 454	-242 501
Uppvärmning	-856 684	-899 675
El	-145 411	-144 083
Avfallshantering	-189 973	-155 744
Trappstädning	-116 649	-113 799
Fastighetsskötsel	-95 570	-100 001
Snöröjning	-127 848	-53 836
Fastighetsförsäkring	-165 800	-184 719
Kabel-TV	-19 323	-17 178
	<u>-1 980 712</u>	<u>-1 911 536</u>
 Not 4		
Fastighetsadministration		
Styrelsearvode och sammanträdesersättningar	-153 600	-127 400
Revisionsarvoden	-15 875	-18 313
Förvaltningsarvode	-323 050	-287 562
Sociala kostnader	-28 330	-28 822
Övriga omkostnader	-28 550	-31 464
	<u>-549 405</u>	<u>-493 561</u>

Not 5**Byggnad och mark***Byggnad*

Anskaffningsvärde

Ombyggnader

Byggnadsinventarier

Ackumulerat anskaffningsvärde

Ackumulerade avskrivningar

Årets avskrivningar

Bokfört värde byggnad

Mark

Anskaffningsvärde, bokfört värde

Bokfört värde mark och byggnad

Taxeringsvärde

Byggnad

Mark

Not 6**Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Fastighetsägarnas egna försäkringar, FEF, Comhem

Not 7**Fastighetslån****Långivare****Villkorsänd-
ringsdag**

2020-05-28

Ränta

1,25

Låneskuld**Låneskuld**

SEB Bolån

Låneskuld med förfallodag inom 5 år

Avgår kortfristig del

Not 8**Andelar i SBC**

Ingående anskaffningsvärde

Utgående anskaffningsvärde

2019-12-31

2018-12-31

4 643 493

4 643 493

20 752 512

20 752 512

156 551

156 551

25 552 556

25 552 556

-14 258 224

-13 750 304

-507 920

-507 920

10 786 412

11 294 332

660 300

660 300

11 446 712

11 954 632

55 865 000

48 795 000

25 347 000

19 877 000

81 212 000

68 672 000

180 679

170 187

180 679

170 187

2 275 000

2 375 000

2 275 000

2 375 000

-100 000

-100 000

2 175 000

2 275 000

3 500

3 500

3 500

3 500

Not 9

Upplupna kostnader och förutbet intäkter

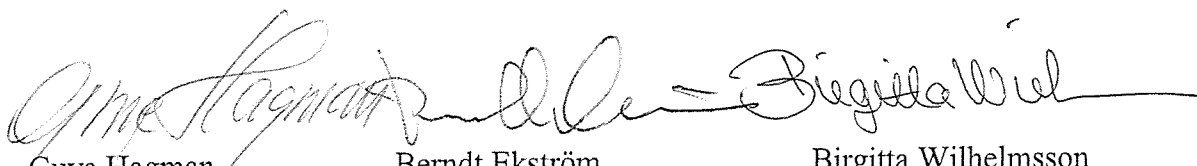
	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna soc avgifter	13 589	16 367
Avdragen skatt	34 313	29 300
Upplupen fastighetsavgift	13 934	13 934
Upplupna räntekostnader	237	234
Förskottsbetalda avgifter o hyror	332 880	313 769
	394 953	373 604

Not 10

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Fastighetsinteckningar som säkerheter för fastighetslån (varav 7 434 000 kr i eget förvar)	31 026 000	31 026 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Jakobsberg 2020-03-27



Guye Hagman
ordförande

Berndt Ekström
ledamot

Birgitta Wilhelmsson
ledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-03-31



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor
Borev Revision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Nybergstean, org.nr 713200-0626

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nybergstean för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

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

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

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 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

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 på fel, 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 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 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 Bostadsrättsföreningen Nybergstean för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31 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 försummelse 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.

Uppsala den 31 mars 2020



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor