

ÅRSREDOVISNING - 2020

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Nybergstean i Jakobsberg, Järfälla kommun, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2020.

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	I tur att avgå, nyval
Berndt Ekström	2020-2022	Avgått 2020-11-04
Birgitta Wilhelmsson	2020-2022	

Styrelsesuppleanter:

Marzenna Juskiewicz	2020-2022	
Gabriella Krause	2019-2021	I tur att avgå, nyval
Mikael Rörseth	2020-2022	

Revisor:

Tomas Ericson, auktoriserad revisor, Borev Revision AB.

Valberedning:

Ana Maria Schött 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 2020 har 5 lägenhetsöverlåtelser skett. Föreningen hade vid årets slut 126 (125) medlemmar.

Det sammanlagda taxeringsvärdet per den 31/12 2020 är 81 212 000 kr (81 212 000) kronor.

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

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2 juni 2020.

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

Fastighetsförvaltning

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

Avgifter

Avgifter och hyror har varit oförändrade under året.

Fastighetslån

Totalt har lånen amorterats med 2 275 000 kr. Föreningen har efter amorteringen inga långfristiga lån.

Fastighetsunderhåll och drift under året

- Avtal om ny ekonomisk förvaltning har tecknats med SBC (Sveriges BostadsrättsCentrum AB) från 1 januari 2021.
- Avtal har tecknats med Svenska Störningsjouren AB.
- Två lägenheter har drabbats av kostsamma vattenskador som även påverkat närliggande lägenheter. Dessa är ännu inte reglerade med försäkringsbolaget och påverkar därför resultatet.
- En ny gatlykta har satts upp vid sophuset på Engelbrektsvägen.
- Extra städning har utförts på grund av pandemin.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras säljaren vid varje överlåtelse en administrationsavgift på 750 kr. Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2021 = 476 kr) vid varje pantsättning av bostadsrätten.

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

Flerårsöversikt

Flerårsöversikt (kr)

	2020	2019	2018	2017	2016
Summa intäkter	4 024 523	4 027 176	4 025 617	4 093 985	4 019 991
Resultat före reservering	-194 427	356 051	389 029	696 357	349 861
Reservering fond yttre underhåll	-243 636	-243 636	-506 016	-206 016	-206 016
Ianspråktagande fond yttre u- håll	0	0	0	0	0
	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Saldo fond yttre underhåll	9 526 943	9 283 307	9 039 671	8 533 655	8 327 639
Lån kr/kvm bostadsyta	0	327	342	413	442
Kassalikviditet (%)	480	636	526	471	275
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	9 283 307	2 928 276	356 051
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 stämman		0	0	
Balansering av föregående års resultat			356 051	-356 051
Årets resultat				-194 427
<i>Belopp vid årets utgång</i>	600 000	9 526 943	3 040 691	-194 427

Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

	Kr
Balanserat resultat före reservering till yttre fond	3 284 327
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna	-243 636
Årets resultat	-194 427
Återstår till föreningsstämmans förfogande	2 846 264
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så	
att av yttre fonden ianspråkta	0
att till yttre fonden reserveras, utöver stadgeenlig reservering	0
Att i ny räkning överförs	2 846 264

Resultatet av föreningens verksamhet under året, samt dess ekonomiska ställning per den 31/12 2020 framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

RESULTATRÄKNING

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Intäkter			
Årsavgifter		3 698 052	3 698 052
Hyror		317 076	316 282
Övriga intäkter	Not 1	9 395	12 842
Summa intäkter		4 024 523	4 027 176
Kostnader			
Underhåll och reparationer	Not 2	-995 019	-451 717
Drift	Not 3	-1 927 441	-1 980 712
Fastighetsadministration	Not 4	-584 374	-549 405
Fastighetsavgift		-157 304	-152 202
Summa kostnader		-3 664 138	-3 134 036
Driftnetto		360 385	893 140
Avskrivningar			
Byggnad	Not 5	-507 920	-507 920
Resultat efter avskrivningar		-147 535	385 220
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter		0	0
Räntekostnader		-46 892	-29 169
Summa finansiella intäkter o kostnader		-46 892	-29 169
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader		-194 427	356 051
Skatt		0	0
ÅRETS RESULTAT		-194 427	356 051
Fördelning av årets resultat enligt förslag i vinstdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen ovan		-194 427	356 051
Stadseenlig reservering av medel till fond för yttre underhåll		-243 636	-243 636
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		0	0
Reservering av medel till fond för yttre underhåll, utöver stadseenlig reservering		0	0
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-438 063	112 415

BALANSRÄKNING

		2020-12-31	2019-12-31
<u>Tillgångar</u>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	Not 5	10 938 792	11 446 712
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordran dispositionsavgift SBC	Not 8	3 500	3 500
Summa anläggningstillgångar		10 942 292	11 450 212
<u>Omsättningstillgångar</u>			
<i>Fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och uppl intäkter	Not 6	241 815	180 679
Övr kortfristig fordran		68 478	14 834
Skattefordran		9 904	15 006
Summa fordringar		320 197	210 519
<i>Kassa och bank</i>		2 244 510	4 408 723
Summa omsättningstillgångar		2 564 707	4 619 242
Summa tillgångar		13 506 999	16 069 454
<u>Eget kapital och skulder</u>			
<u>Eget kapital</u>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Grundavgifter		600 000	600 000
Fond för yttre underhåll		9 526 943	9 283 307
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat överskott		3 040 690	2 928 276
Årets resultat		-194 427	356 051
Summa eget kapital		12 973 206	13 167 634
<u>Långfristiga skulder</u>			
Fastighetslån	Not 7	0	2 175 000
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Kortfristig del av fastighetslån	Not 7	0	100 000
Leverantörsskulder		134 087	224 449
Kortfristig skuld		0	7 418
Upplupna kostn och förutbet intäkter	Not 9	399 706	394 953
Summa kortfristiga skulder		533 793	726 820
Summa eget kapital och skulder		13 506 999	16 069 454

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.

I posten *Ombyggnad* ingår utbyte och renovering av tak, fasad, fönster, trapphus, entrédörrar, garageportar och två nya sophus från ombyggnad under åren 1989-1991.

	Avskrivningstid
Byggnad och ombyggnad, genomsnittliga avskrivningstid	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.

Brf Nybergstean

orgnr 713200-0626

Noter

Not 1

Övriga intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Överlåtelseavgifter	4 500	6 000
Påminnelseavgifter	1 111	1 380
Pantsättningsavgifter	3 784	5 115
Övrigt	0	347
	9 395	12 842

Not 2

Underhåll och reparationer

Tvättstugor	-48 400	-42 171
VVS	-96 403	-104 576
Fastighet	-723 650	-169 003
Mark, gårdar	-126 491	-133 927
Material och maskiner	-75	-2 040
	-995 019	-451 717

Not 3

Drift

Vatten och avlopp	-284 066	-263 454
Uppvärmning	-809 058	-856 684
El	-132 043	-145 411
Avfallshantering	-179 288	-189 973
Trappstädning	-162 194	-116 649
Fastighetsskötsel	-115 594	-95 570
Snöröjning	-51 142	-127 848
Fastighetsförsäkring	-176 221	-165 800
Kabel-TV	-17 835	-19 323
	-1 927 441	-1 980 712

Not 4

Fastighetsadministration

Styrelsearvode och sammanträdesersättningar	-155 250	-153 600
Revisionsarvoden	-16 438	-15 875
Förvaltningsarvode	-313 980	-323 050
Sociala kostnader	-25 149	-28 330
Övriga omkostnader	-73 557	-28 550
	-584 374	-549 405

Not 9

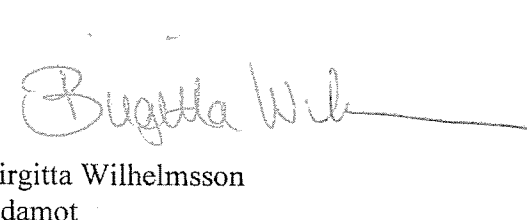
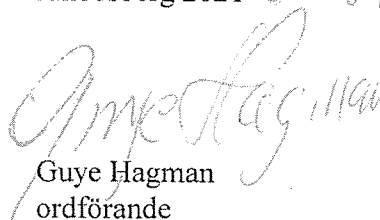
	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna kostnader och förutbet intäkter		
Upplupna soc avgifter	13 803	13 589
Avdragen skatt	32 657	34 313
Upplupen fastighetsavgift	13 934	13 934
Upplupna räntekostnader	0	237
Förskottsbetalda avgifter o hyror	339 312	332 880
	<u>399 706</u>	<u>394 953</u>

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 2021-02-09

Guye Hagman
ordförandeBirgitta Wilhelmsson
ledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-02-26

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 2020-01-01 – 2020-12-31.

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 2020 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.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 Bostadsrättsföreningen Nybergstrea för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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.

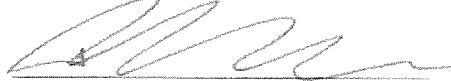
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 26 februari 2021



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor