

**BRF NYBERGSTVÅAN**

Org nr 713200-0642

**ÅRSREDOVISNING**

för räkenskapsåret 2015

Styrelsen för Brf Nybergstväan, Järfälla kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015, föreningens 61:e verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i SEK. Uppgift inom parantes avser föregående år.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

### Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Jakobsberg 2:1163.

Föreningens fastighet består av flerbostadshus med totalt 72 bostadsrätter med en total boyta av 4 123 kvm. Dessutom finns 49 st. parkeringsplatser, 19 st. garageplatser och 6 st. lokaler för näringsverksamhet.

#### Lägenhetsfördelning:

17 st. 1 rum och kök  
36 st. 2 rum och kök  
16 st. 3 rum och kök  
3 st. 5 rum och kök

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Vardia Försäkring AB och inkluderar ansvars- och husbocksförsäkring. I försäkringen ingår också bostadsrättstillägg.

### Fastighetens tekniska status

Under året har föreningen avskaffat den yttre underhållsfonden då den inte längre är väsentlig och fyller inte samma funktion då man har bytt regelverk.

### Fastighetsförvaltning

Föreningen har avtal med El & Fastighetsservice AB om teknisk förvaltning inklusive fastighetsskötsel.

El & Fastighetsservice AB utför löpande besiktning och informerar styrelsen. Styrelsen anser sig därmed utfört årlig besiktning, några allvarliga fel eller brister har inte upptäckts.

### Föreningens lokaler

Kontraktet på föreningens lokal löper enligt följande:

<i>Verksamhet</i>	<i>Yta kvm</i>	<i>Löptid t.o.m.</i>
El-service	70	2016-06-30
Garnbutik	135	2018-09-30
Frisörsalong	90	2017-11-30
Förråd/Lagerlokal	17	Tillsvidare Peter Wiberg, aviseras på lgh 1043
Catering	137	2017-07-31
Lager och kontor	150	2016-08-31

## Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 84 (86) medlemmar. Ingen enskild ägare innehar mer än 10% av föreningens andelstal.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har sex (sexton) överlåtelser skett och godkänts av styrelsen.

### Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

## Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2015-05-04 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning :

Per-Åke Karlsson	Ledamot	Ordförande 2016 + 2 år
Lena Adolfsson	Ledamot	Sekreterare 2016 + 2 år
Lena Danielsson	Ledamot	2017
Nawzad Abdulahad	Suppleant (1 år)	+ 1 år
Fanny Önstad	Suppleant (1 år)	+ 1 år

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året hållit elva (fjorton) protokollförda sammanträden.

Arvode samt övrig ersättning till styrelsen har under året uppgått till 169 691 kr (145 365 kr) (inkl arbetsgivaravgifter).

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Vardia Försäkring AB.

## Revisorer

Per Lindblom, Allians Revision & Redovisning AB      ordinarie (avgår)

Gabriella Snell, från föreningen      ordinarie

Marie-Louise Ebbvik, Allians Revision & Redovisning AB      suppleant

Veronica Långsveds (Sundqvist), från föreningen      suppleant ordinarie 2016-

Ersk ny

## Valberedning

Rolf Sjöberg, sammankallande avgår

Louise Sandquist ↓  
ny Elma Johansson

## Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2015-11-25.

## Verksamhet under året som gått

Vi har bytt ut källarfönster på alla fastigheter och fällt träd på gården samt på baksidan av B huset. Vi har även målat upp nya parkeringsrutor och satt reflexer på sidorna. Vi har breddat vägar inför balkongbytet i hörnet bakom Frihetsvägen 1 och till cykelrum bakom Frihetsvägen 9.

### Väsentliga händelser:

Vi har haft tre stycken extra stämmor. En stämma för att rösta för vilka balkonger vi ville ha, eftersom de gamla behöver bytas ut. På stämman beslutades att vi ska ha inglasade balkonger av 100% av deltagarna. Under hösten hade vi två extra stämmor angående ändring av stadgarna beroende på att de gamla var omoderna och att föreningen tillämpar ett nytt regelverk som gör att resultatet kan bli missvisande enligt de gamla stadgarna. Alla deltagande medlemmar röstade för förslaget.

### Verksamhet under det kommande året

Vi ska byta ut balkongerna samt återställa grönytor m.m. Vi ska sätta upp ett staket mot Frihetsvägen och plantera klätterväxter intill som ska klättra i staketet. Vi planerar också att göra något åt stigen genom trädgården som under regniga perioder blir till lervälling.

### Utveckling av årsavgifter

2015	Oförändrad avgift
2014	Oförändrad avgift
2013	Oförändrad avgift
2012	Oförändrad avgift
2011	Oförändrad avgift
2010	Sänkning med 5 % fr.o.m. 2010-01-01.
2009	Oförändrad avgift
2008	Oförändrad avgift
2007	Höjning med 7,5 % fr.o.m. 2007-04-01. (10% på årsbasis)
2006	Höjning med 5 % fr.o.m. 2006-01-01.

### Fastighetsavgift/skatt

Underlag för bostäder är 0,3% på 38.200.000 (38.200.000) samt 1,0% av 2.949.000 (2.949.000) för lokalerna. Skatten beräknas till 118 986 kr för 2015. Hyreshus betalar max 1 243 kr i fastighetsavgift per lägenhet.

### Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med EKAD Redovisning AB.

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning, tkr	3 184	3 106	3 102	3 492	3 203
Rörelseresultat, tkr	348	320	323	470	400
Resultat efter finansiella poster, tkr	219	124	87	211	128
Balansomslutning, tkr	27 656	23 535	24 825	22 128	21 829
Bokfört värde per kvm bostadsyta kr	5 214	5 293	5 373	4 712	4 799
Årsavgifter per kvm bostadsyta kr	536	536	536	536	536
Lån per kvm bostadsyta kr	2 248	1 321	1 670	1 723	1 776
Genomsnittlig skuldränta %	1,87	3,37	3,64	3,92	4,01
Fastighetens belåningsgrad %	43	25	31	37	37

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

### Regelverk redovisning

Från och med räkenskapsåret 2014 trädde ny normgivning i kraft, vilket innebär att föreningen upprättar årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringarna har skett vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och underhåll. Föreningen har valt att from 2014 tillämpa BFNAR 2012:1 (K3).

---

### Förslag till behandling av ansamlat resultat

Balanserat resultat	kr	1 083 861
Årets resultat	kr	<u>218 805</u>
	kr	1 302 666

Styrelsen föreslår att resultatet behandlas så att

i ny <u>räkning</u> överföres	kr	<u>1 302 666</u>
	kr	1 302 666

### Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

RESULTATRÄKNING	Tilläggsupplysningar		
	Not 1	2015	2014
Kr			
<b>Intäkter</b>			
Årsavgifter		2 208 036	2 208 036
Hysesintäkter	Not 2	779 540	715 730
Övriga intäkter	Not 3	196 740	182 472
<b>Summa intäkter</b>		<b>3 184 316</b>	<b>3 106 238</b>
<b>Kostnader för fastighetsförvaltning</b>			
Reparationer (löpande underhåll)	Not 4	-771 502	-736 739
Underhåll (planerat)	Not 5	0	0
Driftskostnader	Not 6	-1 125 737	-1 107 949
Förvaltningskostnader	Not 7	-328 583	-355 493
Övriga omkostnader	Not 8	-128 205	-107 290
Fastighetsavgift/skatt		-118 986	-117 114
<b>Summa kostnader för fastighetsförvaltning</b>		<b>-2 473 013</b>	<b>-2 424 585</b>
Avskrivningar enligt plan	Not 9, 10	-363 295	-361 637
<b>RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER OCH AVSÄTTNINGAR</b>		<b>348 008</b>	<b>320 016</b>
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>			
Ränteintäkter		3 593	7 278
Räntekostnader för fastighetslån		-132 796	-203 755
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		0	0
<b>Summa resultat från finansiella investeringar</b>		<b>-129 203</b>	<b>-196 477</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>218 805</b>	<b>123 539</b>

Årets resultat har i år belastats med avskrivningar på uppskrivet belopp om 119 616 kr.

BALANSRÄKNING	Tilläggsupplysningar	
	Not 1	
	2015-12-31	2014-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 9 21 496 381	21 824 171
Inventarier	Not 10 262 328	297 833
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>	21 758 709	22 122 004
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>21 758 709</b>	<b>22 122 004</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Hysesfordringar	68 542	152
Kundfordringar fakturering	250	0
Skattefordran	10 447	7 375
Fordran byggleverantörer	2 931 938	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11 72 338	83 002
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>	3 083 515	90 529
<i>Kassa och bank</i>	2 814 072	1 321 969
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>5 897 587</b>	<b>1 412 498</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>27 656 296</b>	<b>23 534 502</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>	Tilläggsupplysningar	
	Not 1	
	2015-12-31	2014-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>	Not 12	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatskapital	171 500	171 500
Uppskrivningsfond	16 310 223	16 429 839
Föreningens fond för yttre underhåll	0	849 775
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>16 481 723</i>	<i>17 451 114</i>
<i>Ansamlat resultat</i>		
Balanserat resultat	1 083 861	-9 069
Årets resultat	218 805	123 539
<i>Summa ansamlat resultat</i>	<i>1 302 666</i>	<i>114 470</i>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>17 784 389</b>	<b>17 565 584</b>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Fastighetslån	Not 13	9 007 977
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<i>9 007 977</i>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristig del av fastighetslån	Not 13	260 004
Leverantörsskulder		43 721
Skatteskuld		0
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	15 231
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	544 974
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<i>863 930</i>
<b>Summa skulder</b>		<b>9 871 907</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>27 656 296</b>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	Not 16	
Fastighetsinteckningar som säkerheter för fastighetslån (dessutom finns inteckningar för 123 000 kr i eget förvar)		13 421 000
<b>ANSVARSFÖRBINDELSER</b>		Inga
		Inga



## KASSAFLÖDESANALYS

Kr	2015	2014
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Resultat före finansiella poster	348 008	320 016
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet :</u>		
Avskrivningar	363 295	361 637
	<u>711 303</u>	<u>681 653</u>
Erhållen ränta	3 593	7 278
Erlagd ränta m.m.	-132 796	-203 755
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>582 100</b>	<b>485 176</b>
<u>Förändring i rörelsekapital :</u>		
Ökning/minskning av kortfristiga fordringar	-2 992 986	-3 319
Ökning av övriga kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av långfristig skuld)	82 989	24 928
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändring av rörelsekapital</b>	<b>-2 327 897</b>	<b>506 785</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Inköp	0	-71 183
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-71 183</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Amortering av fastighetslån	-180 000	-1 438 500
Nya lån	4 000 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>3 820 000</b>	<b>-1 438 500</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 492 103</b>	<b>-1 002 898</b>
Bankmedel vid årets början	1 321 968	2 324 866
Bankmedel vid årets slut	2 814 071	1 321 968
	<u>1 492 103</u>	<u>-1 002 898</u>

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

De redovisningsprinciper som tillämpats överensstämmer med årsredovisningslagen, samt de som anges i BFNAR 2012:1. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### *Anläggningstillgångar*

Föreningens anläggningstillgångar består av byggnad, mark & inventarier.

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Avskrivning på byggnad görs med en komponentavskrivningsplan från och med 2014. 2015 har avskrivningar gjorts med ca 1,83% (2 %) av anskaffningsvärdet. Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Markvärdet har skrivits upp under 2013 till taxeringsvärdet.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	1,83
Installationer	10,0
Säkerhetsdörrar	4,0

Restvärden på inventarier utgör en oväsentlig del och har inte tagits upp till något värde.

#### *Fordringar*

Fordringar har, efter individuell prövning, värderats till belopp varmed de beräknas inflyta.

#### *Fond för yttre underhåll*

Föreningsstämman har valt att ta bort reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet enligt §48 i de tidigare stadgarna. Föreningen har genom stämman nya stadgar.

#### *Intäkter*

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp). Inkomsten från årsavgiften och hyresintäkters resultat avräknas linjärt över den kalendariska perioden.

#### *Kassaflödesanalys*

Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar.

#### *Skatter*

##### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 243 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

##### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott på 3 280 380 kr.

#### *Skulder*

Skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges. v

## Uppskattning och bedömning

### *Fastighetsförvaltning*

Föreningen anses inte bedriva fastighetsförvaltning då syftet med föreningen inte är att skapa någon avkastning utan tillhandaha bostäder till föreningens medlemmar.

### *Uppskjuten skatt*

Föreningen gör bedömningen att inget skattemässigt överskott som överstiger historiska skattemässiga underskott kommer att uppkomma under överskådlig tid varför ingen latent skattefordran har bokförts.

### *Fastighetslån*

Föreningen gör bedömningen att fastighetslånen ska ses som långfristiga trots att samtliga lån förfaller inom fem år. Föreningen avser att förlänga samtliga lån samt att banken även kommer att bevilja fortsatt finansiering.

<b>Not 2</b>	<b>Hysesintäkter</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	Lokaler	515 045	452 876
	Städavgifter	86 400	86 400
	Garage och parkeringsplatser	178 095	176 454
		<u>779 540</u>	<u>715 730</u>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga intäkter</b>		
	Överlåtelseavgifter	4 800	12 800
	Pantsättningsavgifter	3 850	7 700
	Bredbandsavgift	128 736	128 736
	Försäkringsersättning	56 830	30 385
	Diverse intäkter	2 524	2 851
		<u>196 740</u>	<u>182 472</u>
<b>Not 4</b>	<b>Reparationer (löpande underhåll)</b>		
	Underhåll fastighet	-604 896	-613 337
	Underhåll tvättutrymmen	-19 832	-16 528
	Underhåll yttre miljön samt snöröjning	-146 774	-106 874
		<u>-771 502</u>	<u>-736 739</u>
<b>Not 5</b>	<b>Underhåll (planerat)</b>		
	Renovering fastighet	0	0
		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Not 6</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	El	-82 734	-88 978
	Uppvärmning	-543 495	-521 641
	Hyseskostnad maskiner	0	0
	Vatten	-163 545	-163 394
	Serviceavgift TV-nät	-6 528	-6 540
	Bredband	-130 524	-130 524
	Renhållning och städning	-198 911	-196 872
		<u>-1 125 737</u>	<u>-1 107 949</u>
<b>Not 7</b>	<b>Förvaltningskostnader</b>		
	Administrativ förvaltning	-137 600	-132 877
	Revisionsarvode inkl. konsultationer	-21 292	-30 390
	Advokatkostnader	0	-46 861
	Arvode & möteskostnader	-134 220	-111 146
	Soc. avg. Arvode & möteskostnader	-35 471	-34 219
		<u>-328 583</u>	<u>-355 493</u>

Not 8	Övriga omkostnader	2015	2014
	Hysesförlust	0	-11 707
	Föreningsavgifter SBC	-6 440	-6 440
	Fastighetsförsäkring	-62 000	-61 217
	Övriga omkostnader (inventarier/material 25', tillsynsavg 15')	-59 765	-27 926
		<u>-128 205</u>	<u>-107 290</u>
<b>Not 9</b>	<b>Byggnader och mark</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
	<b>Byggnad</b>		
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Vid årets början	11 963 046	11 963 046
	Årets anskaffningsvärde	0	0
	<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	<u>11 963 046</u>	<u>11 963 046</u>
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Vid årets början	-6 919 784	-6 711 617
	Årets avskrivningar enligt plan	-208 174	-208 167
	<i>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>	<u>-7 127 958</u>	<u>-6 919 784</u>
	<i>Ingående uppskrivningar</i>	4 784 909	4 904 532
	Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-119 616	-119 623
	<i>Utgående ackumulerade uppskrivningar</i>	<u>4 665 293</u>	<u>4 784 909</u>
	<b>Bokfört värde byggnad</b>	<b>9 500 381</b>	<b>9 828 171</b>
	<b>Mark</b>		
	Anskaffningsvärde mark	351 112	351 112
	<i>Uppskrivning</i>	<u>11 644 888</u>	<u>11 644 888</u>
	<b>Bokfört värde mark</b>	<b>11 996 000</b>	<b>11 996 000</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	29 153 000	29 153 000
	Taxeringsvärde mark	11 996 000	11 996 000
	<i>Fastighetens taxeringsvärde är uppdelad enligt följande :</i>		
	Bostäder	38 200 000	38 200 000
	Lokaler	2 949 000	2 949 000
<b>Not 10</b>	<b>Inventarier &amp; Installationer</b>		
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Vid årets början	447 913	376 730
	Årets inköp	0	71 183
	<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	<u>447 913</u>	<u>447 913</u>
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Vid årets början	-150 080	-116 233
	Årets avskrivningar enligt plan	-35 505	-33 847
	<i>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>	<u>-185 585</u>	<u>-150 080</u>
	<b>Bokfört värde inventarier</b>	<b>262 328</b>	<b>297 833</b>
<b>Not 11</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
	Förutbetalda försäkringspremier	20 812	20 376
	Upplupna försäkringsintäkter	0	96
	Övriga förutbet. kostnader (Bredband 33', SCB 6,5', Inventarie 12')	51 526	62 530
		<u>72 338</u>	<u>83 002</u>

**Not 12 Eget kapital**

	Bundet eget kapital			
	Insats- kapital	Uppskrivnings- fond	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång 20150101	171 500	16 429 839	849 775	114 470
<i>Disposition av årets resultat enligt beslut på årets föreningsstämma:</i>				
Avsättning till fonder				
Utnyttjande av fonder			-849 775	849 775
Uppskrivning mark				
Överföring till fritt eget kapital		-119 616		119 616
Årets resultat				218 805
<b>Belopp vid året utgång 20151231</b>	<b>171 500</b>	<b>16 310 223</b>	<b>0</b>	<b>1 302 666</b>

**Not 13 Långfristiga skulder - Fastighetslån**

2015-12-31 2014-12-31

Följande belopp förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen:

Skulder till kreditinstitut (fastighetslån) 7 967 961 4 547 981

Följande belopp förfaller till betalning mellan ett & fem år efter balansdagen:

Skulder till kreditinstitut (fastighetslån) 1 040 016 720 000

Följande belopp förfaller till betalning inom ett år efter balansdagen:

Skulder till kreditinstitut (fastighetslån) 260 004 180 000

Långgivare och aktuell ränta	Lånebelopp 2014-12-31	Omsättnings datum	Räntan är bunden t.o.m.	Amortering år 2015 enligt låneavtal	Lånebelopp 2015-12-31
SEB 19528553 1,34%	560 000	2014-11-24	2016-11-28	20 000	540 000
SEB 19528561 4,20% <i>0,98%</i>	1 260 000	2012-03-28	2016-03-28	20 000	1 240 000
SEB 19528588 0,83%	1 260 000	2006-03-28	2017-03-28	20 000	1 240 000
SEB 32335772 2,30 %	1 505 000	2014-06-28	2017-06-28	100 000	1 405 000
SEB 34199604 0,87 %	862 981	2014-10-28	2017-10-28	20 000	842 981
SW 2857017327 1,53%	0	2015-12-01	2020-11-25		4 000 000
	<b>5 447 981</b>			<b>180 000</b>	<b>9 267 981</b>

\* I samband med att ett lån löper ut äger banken en ensidig rätt att säga upp lånet.

Föreningen har under 2016 tagit ytterligare lån på 2 765 000 kr.

Amortering för 2016 kommer att ligga på ca.301 475 kr med de nya lånen. ✓

	2015-12-31	2014-12-31
<b>Not 14 Övriga kortfristiga skulder</b>		
Momsskuld	15 231	15 844
Övriga kortfristiga skulder	0	56 648
	<u>15 231</u>	<u>72 492</u>
<b>Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna styrelsearvoden	116 246	100 020
Upplupna styrelsearvoden soc.avg	36 524	31 426
Upplupna räntor	6 581	1 780
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	286 353	195 975
Revisionskostnader	18 500	18 500
Övriga poster (Värme 59', El 8', Städning/renhållning 14')	80 770	85 628
	<u>544 974</u>	<u>433 329</u>

**Not 16 Skulder för vilka säkerheter ställts**

	2015-12-31		2014-12-31	
	Utnyttjad kredit	Ställd säkerhet	Utnyttjad kredit	Ställd säkerhet
Övriga skulder från kreditinstitut	9 267 981		5 447 981	
Säkerhet: Fastighetsinteckning		13 421 000		10 671 000
Inteckningar i eget förvar		123 000		123 000

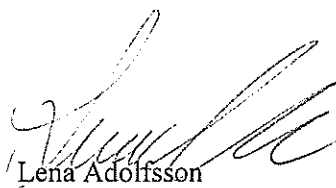
**Not 17 Bokslutsrapport**

För denna årsredovisning har en bokslutsrapport upprättats av:  
Jeanette Lidman, EKAD Redovisning AB som är auktoriserad redovisningskonsult  
genom medlemskap i Sveriges Redovisningskonsulters Förbund, SRF.

Järfälla 2016-04-25



Per-Åke Karlsson  
Ordförande



Lena Adolfsson



Lena Danielsson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2016-04-29



Per Lindblom  
Auktoriserad revisor

Gabriella Snell  
Från föreningen



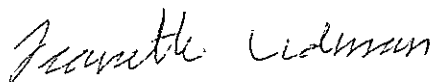
## BOKSLUTSRAPPORT

Till styrelsen i BRF Nybergstväan Organisationsnummer 713200-0642

Jag har biträtt BRF Nybergstväan med att upprätta årsredovisningen för år 2015. Årsredovisningen utvisar ett redovisat resultat om 218 805 kr (föregående år 123 539 kr) samt en balansomslutning om 27 656 296 kr (föregående år 23 534 502 kr). Det är styrelsen som har ansvaret för årsredovisningen samt för att den uppfyller de krav som ställs enligt lag och norm. Mitt arbete med årsredovisningen grundas på det räkenskapsmaterial och den övriga information som har tillhandahållits mig. Jag har utfört mitt arbete i enlighet med Svensk standard för redovisningstjänster, Reko. Det innebär att jag har beaktat bestämmelserna i årsredovisningslagen och annan relevant normgivning. Jag har vidare genomfört kontroller och rimlighetsanalyser för att årsredovisningen ska uppnå en hög kvalitet och utgöra ett bra beslutsunderlag i verksamheten.

Mitt arbete innebär inte något bestyrkande av årsredovisningen.

Järfälla den 12 april 2016



Jeanette Lidman  
Auktoriserad redovisningskonsult, SRF



Srf konsulterna

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Nybergstväan  
Org.nr 713200-0642

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Nybergstväan för räkenskapsåret 2015.

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

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

#### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

#### *Uttalanden*

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 2015-12-31 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. ✎



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Nybergstväan för räkenskapsåret 2015.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt enligt bostadsrättslagen.

### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

### *Uttalanden*

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

Järfälla den 27 april 2016



Per Lindblom  
Auktoriserad revisor