

Brf Nytorp1
Org nr 769621-2716

Årsredovisning för räkenskapsåret 2020

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	7
- balansräkning	8
- tilläggsupplysningar	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2020-05-13 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Alexander Ragge	Ledamot	2021
Chatrin Ahrgren	Ledamot	2021
David Nondorf	Ledamot	2021
Anna Saarikoski	Ledamot	2021(Avflyttad)
Pär Wahlund	Ledamot	2021
Emma Von Witting	Suppleant	2021

Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda sammanträden och ett konstituerande efter ordinarie stämman.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Öhrlings PricewaterhouseCoopers.

Till valberedningen för tiden intill nästa ordinarie stämma valdes Henrik Stridh , Maja Hök och Carina Hermansson.

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

Föreningsstämman reserverade 66 000 kr i arvode till styrelsen.

Nytorp 1 består av fyra (4) bostadshus med källare, bottenplan och tre våningar med adress Paternostervägen 64-78, Johanneshov. Byggår samt värdeår är 1952.

Besiktning av fastigheten utfördes inför förvärvet och resultatet redovisas i den ekonomiska planen.

I fastigheten finns 55 bostadslägenheter varav 7 hyresrätter och 47 bostadsrätter, 1 kontor, 3 hobbylokaler och 3 förråd. Boendeara är 3.624 kvm och lokalerna är 184 kvm.

Föreningen äger fastigheten med tomträtt.

Under räkenskapsåret har 3 lägenheter överlåtits.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Trygg Hansa.

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås.

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av MBF Mälardalens bostadsrättsförvaltning, vilket innefattar allt arbete med medlemsregister, avgifter, avtal, hyror, avier, fakturor, årsredovisning etc.

Teknisk förvaltning samt snöröjning har skötts av Energibevakning AB under perioden. Lokalvård har skötts av Städa Rent TWAB.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Pågående fasad- och fönsterrenovering

Under det första och andra kvartalet arbetade styrelsen intensivt, tillsammans med byggnadsantikvarie Max Laserna, med att ta fram ett förfrågningsunderlag för en fasadrenoveringsentreprenad innefattande även fönsterrenovering. Offerter inhämtades och möten hölls med tre anbudsgivare. Fasadrenoveringsentreprenaden tilldelades Gunnar Blomgren AB som anlitar Mälardalens fönsterrenovering för fönsterrenoveringen. Max Laserna har även anlåtats som projektledare för fönster- och fasadrenoveringen. Därutöver inhämtades offerter för byte av föreningens badrumsfönster, vilka behöver ersättas inom fem till femton år. Eftersom ett byte riskerar att medföra skador på fasaderna byts badrumsfönstren i samband med att fönsterrenovering genomförs av respektive hus. Wimmerby fönstersnickerier har tilldelats uppdraget att leverera nya badrumsfönster. Fasad- och fönsterrenovering av hus A inleddes vecka 32 2020 och är färdigställd. Fönsterrenoveringen för hus B är färdigställd och byggnadsställningar kommer att börjar resas för fasadrenovering av hus B under vecka 6 2021. Fönsterrenovering av hus C och D kommer att ske under våren 2021. Fasadrenoveringen av hus C kommer att påbörjas under maj/juni 2021 och av hus D under september 2021.

Dräneringsentreprenad

Under 2019 konstaterades behov av dränering runt delar av föreningens hus. Offerter för en dräneringsentreprenad inhämtades. Styrelsen beslutade att ge SEHED 1 uppdrag att genomföra dräneringsuppdraget och anlitate Max Laserna som projektledare för dräneringsuppdraget. Dräneringen är färdigställd och slutbesiktigad. Vissa saker återstår för entreprenören att åtgärda som exempelvis montering av cortenstål runt hus A samt korrigerig av stensättning utanför portarna efter de sättningar i jorden som varit. De kompletterande arbetena planeras att utföras under mars-april 2021.

Relining av avloppsstammar

Styrelsen har låtit filma och kartera föreningens avloppsstammar i bottenplattan. Utifrån resultatet av karteringen har styrelsen inhämtat offerter för en relining av avloppsstammarna i bottenplattan. Reliningentreprenaden har tilldelats Aarsleff Rörteknik AB, som utfört motsvarande arbeten i Svenska Bostäders hyresfastigheter på Paternostervägen. Henrik Tottras har anlåtats för granskning av offerter och för att avropa stöd under projektet samt för besiktning av entreprenaden. Relining av avloppsstammarna genomförs för hus B och C under vecka 2 och 8 2021. Motsvarande arbeten kommer därefter att utföras i hus A och D. Avloppsrören som går in i gavlarna i hus C respektive B respektive hus är trasiga och kommer att lagas i samband med denna entreprenad.

Statusinventering av elcentraler

Styrelsen har på förekommen anledning uppdragit åt elektriker att genomföra en statusinventering av föreningens elcentraler. Elen i föreningens hus är omdragen på 2000-talet. Elcentralerna är emellertid i original. Statusinventeringen innehåller förslag till underhållsplan med åtgärder, huvudsakligen för åren 2022-2025. Styrelsen har beslutat att förslaget till åtgärder inarbetas i pågående arbete med upprättande av underhållsplan.

Skyddsrum

Myndigheten för samhällsskydd och beredskap, MSB, har inspekterat föreningens skyddsrum och ålagt föreningen att utföra ett antal åtgärder för att säkerställa rummens skyddsförmåga. Styrelsen har under 2019 och 2020 arbetat med att fullgöra MSB:s krav. Styrelsen har under 2020, till stöd för detta arbete, anlitat en konsult som ska tillse att kvarvarande åtgärder utförs under januari 2021.

Sophantering

Inför renoveringen av föreningens fasader beslutade styrelsen att stänga sopnedkasterna i trapphusen permanent. Detta för att i samband med fasadrenoveringen kunna ta bort luckan för soputrymmet och istället ersätta med fasadputs. Styrelsen har tagit in offerter för en lösning för matavfall och hushållssopor som hämtas från två platser på Paternostervägen. IREC har tilldelats uppdraget att platsbygga behållarna och har under november 2020 monterat dessa. Från början av januari 2021 har föreningen övergått till att använda de nya behållarna för hushålls- och matavfall vid gatan. Sortering av matavfall har reducerat hushållsavfallet

till hälften. Sophämtning vid de nya behållarna kommer att minska föreningens löpande kostnad för sophämtning. Installationskostnaden för de nya avfallsbehållarna beräknas ha betalats efter ett antal år.

Etablering av återvinningsrum

Medlemmarna i bostadsrättsföreningen saknar möjlighet till att återvinna förpackningar i föreningen. Den tidigare lokalhyresgästen av garaget på Paternostervägen 70 har sagts upp för att lokalen ska byggas om till återvinningsrum. Styrelsen har under hösten inhämtat offerter från återvinningsentreprenörer. Efter att uppsägningstiden har gått ut under 2021 kommer lokalen att iordningställas som återvinningsrum för föreningens medlemmar.

Kontrollmätning av radon

Föreningen har förelagts att genomföra kontrollmätningar av radonvärden i åtta av föreningens lägenheter. Efter kontrollmätningarna har åtgärder vidtagits i två av lägenheterna.

OVK

Föreningen har under året fått OVK godkänd.

Underhållsplan

Styrelsen har anlitat Sustend för att i samverkan uppdatera föreningens underhållsplan under 2021.

Ny städfirma

Styrelsen beslutade att byta städfirma och anlitar sedan mars 2020 Ren & Fino i Stockholm AB vilket har förbättrat städningen avsevärt. Ren & Fino anlätades inledningsvis för en storstädning av föreningens utrymmen.

Föreningens ekonomi och administration m.m.

Räntor och lånelöfte

Styrelsen har under året ansökt om lånelöfte och beviljats sådant för kostnader i samband med pågående och kommande underhåll såsom exempelvis fasadrenovering och källarstamsrenovering. Styrelsen har också lagt om föreningens samlade lån och sänkt kostnaderna för dessa. Styrelsen har därvid beslutat att binda fem miljoner kr av det befintliga lånet på 7 år till en ränta om 0,98 % och resterande del om 5.641.629 kr på 5 år till en ränta om 0,84 %. Därutöver har styrelsen beslutat att villkorsändra ett befintligt lån om ca 1,5 miljoner till s.k. rörlig ränta.

Försäljning av hyresrätt

Föreningen har i augusti 2020 sålt en tidigare hyresrätt på Paternostervägen 64 och köpeskillingen från försäljningen har tillfallit föreningen.

Hyresförhandling med Hyresgästföreningen

Styrelsen har begärt förhandling med Hyresgästföreningen och yrkat hyreshöjning i enlighet med den höjning som fastställs för de allmännyttiga och privatägda fastigheterna och Hyresgästföreningen Region Stockholm för föreningens sju hyresrätter.

Information till mäklare

Styrelsen får löpande under året en del frågor från mäklare och har för det syftet tagit fram en information om föreningen; genomförda och pågående renoveringar samt projekt. Informationen finns tillgänglig på föreningens hemsida.

Medlemskap i bostadsrätterna

Styrelsen har under 2020 ansökt om medlemskap i Bostadsrätterna som bl.a. erbjuder rådgivning och kurser för styrelsen för att underlätta arbetet i en bostadsrättsförening.

Föreningsutrymmen m.m.



Övernattningslokal, Paternostervägen 72

Styrelsen har under året arbetat med att färdigställa en övernattningslokal på Paternostervägen 72. Lokalen kommer att från vecka 9 2021 vara tillgänglig för uthyrning till föreningens medlemmar mot en avgift. Lokalen är utrustad med pentry, matplats, sängplatser och toalett. En del av lokalen disponeras av styrelsen.

Utrymme för hemarbete

Det tidigare styrelserummet i cykelrummet på Paternostervägen 76 har med hänsyn till rådande pandemi tillfälligt gjorts tillgängligt för hemarbete under dagtid.

Inköp av bänkbord

Styrelsen har för föreningens trevnad köpt in två ytterligare bänkbord till ängen nedanför föreningens hus.

Flerårsöversikt

		<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Nettoomsättning	kr	2 876 388	2 858 906	2 823 854	2 811 905
Resultat efter finansiella poster	kr	-862 864	-501 800	-345 534	-619 172
Soliditet	%	84	84	82	80
Likviditet	%	466	1 107	1 297	1 764
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	637	614	598	592
Låneskuld per totala kvm	kr	3 188	3 188	3 582	4 108
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	184	190	192	192
För nyckeltalsdefinitioner se not 1.					

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	Upplåtelse- <u>avgift</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	57 020 004	9 986 989	167 587	-2 205 740	-501 800
Upplåtelse under året	1 316 315	2 744 185			
Reservering till yttre fond			166 000	-166 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-232 047	232 047	
Balansering av föregående års resultat				-501 800	501 800
Årets resultat					-861 864
Belopp vid årets utgång	58 336 319	12 731 174	101 540	-2 641 493	-861 864



Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-2 641 492
Årets resultat	-862 864

-3 504 356

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	166 000
---	---------

Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-166 652
--	----------

I ny räkning balanseras	-3 503 704
-------------------------	------------

-3 504 356

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-862 864
---------------------------------	----------

Dispositioner	652
---------------	-----

Årets resultat efter dispositioner	-862 212
------------------------------------	----------

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	100 888
---	---------



Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
	1,2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	2 876 388	2 858 906
Summa rörelseintäkter		2 876 388	2 858 906
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 061 247	-1 745 463
Periodiskt underhåll	5	-166 652	-232 047
Övriga externa kostnader	6	-310 699	-142 612
Arvoden och personalkostnader	7	-86 865	-78 852
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 049 955	-1 031 852
Summa rörelsekostnader		-3 675 418	-3 230 826
<i>Rörelseresultat</i>		<i>-799 030</i>	<i>-371 920</i>
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	93 285	91 889
Räntekostnader		-157 119	-221 769
Summa finansiella poster		-63 834	-129 880
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		<i>-862 864</i>	<i>-501 800</i>
<i>Årets resultat</i>		<i>-862 864</i>	<i>-501 800</i>

**Fördelning av årets resultat enligt förslaget i
resultatdispositionen**

Årets resultat enligt resultaträkningen	-862 864	-501 800
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	166 652	232 047
Reservering av medel till fond för yttre underhåll	-166 000	-166 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll	-862 212	-435 753

ff

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

1,2

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

9

69 508 200

70 542 052

Inventarier, verktyg och installationer

10

305 950

0

Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

11

5 587 968

45 907

Summa materiella anläggningstillgångar

75 402 118

70 587 959

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i MBF

6 100

6 100

Summa finansiella anläggningstillgångar

6 100

6 100

Summa anläggningstillgångar

75 408 218

70 594 059

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

12

24 927

13

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

172 613

125 723

Klientmedel i SHB

5 400 767

6 442 776

Summa kortfristiga fordringar

5 598 307

6 568 512

Summa omsättningstillgångar

5 598 307

6 568 512

Summa tillgångar

81 006 525

77 162 571

Handwritten signature

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	58 336 319	57 020 004
Upplåtelseavgifter	12 731 174	9 947 489
Fond för yttre underhåll	101 540	167 587

Summa bundet eget kapital

71 169 033 67 135 080

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-2 641 492	-2 205 740
Årets resultat	-862 864	-501 800

Summa fritt eget kapital

-3 504 356 -2 707 540

Summa eget kapital

67 664 677 64 427 540

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	13, 14	10 641 629	12 141 629
-----------------------------	--------	------------	------------

Summa långfristiga skulder

10 641 629 12 141 629

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		1 500 000	0
Leverantörsskulder		686 721	108 292
Skatteskulder		13 010	9 746
Övriga skulder	15	1 180	5 935
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		499 308	469 429

Summa kortfristiga skulder

2 700 219 593 402

Summa eget kapital och skulder

81 006 525 77 162 571



Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Detta medför en förändring gentemot föregående års beräkning av avskrivningskostnader. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2.6% Inventarier skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder(lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Avgifter

Styrelsen har beslutat att avgifterna för bostadsrätterna kommer att vara oförändrade under 2021 och beslutat att parkeringsavgifterna höjs med 5 %.



Not 3 Nettoomsättning

	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	1 967 493	1 896 827
Hyror lokaler	120 966	126 828
Hyror parkering	119 904	119 904
Hyror bostäder	590 478	619 685
Uppvärmningsavgifter	9 270	0
Övriga hyresintäkter	29 544	29 544
Övriga hyrestillägg	100 110	100 183
Brutto	2 937 765	2 892 971
Hyresförluster vakanser bostäder	-32 430	-10 788
Övriga vakanser hyresförluster	-28 947	-23 277
Summa nettoomsättning	<u>2 876 388</u>	<u>2 858 906</u>

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>
Fastighetsskötsel	170 586	150 048
Reparationer, löpande underhåll	226 923	98 215
Elavgifter	90 984	94 418
Uppvärmning	701 879	724 344
Vatten och avlopp	145 803	61 164
Renhållning	71 691	54 760
Försäkringar	88 415	80 341
Tomträttsavgäld	290 785	257 800
Kabel-TV / Internet	122 122	124 965
Övriga fastighetskostnader	66 424	15 203
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	85 636	84 205
Summa driftskostnader	<u>2 061 248</u>	<u>1 745 463</u>



Not 5 Periodiskt underhåll

	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>
Renovering lägenhet	0	201 577
Skyddsrum	0	30 470
Kylskåp	8 695	0
Rörinspektion	23 881	0
Målning)	100 701	0
Kortläsare	33 375	0
Summa periodiskt underhåll	<u>166 652</u>	<u>232 047</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	31 592	10 796
Kontorsmaterial	95	140
Kommunikation	4 439	4 431
Porto	110	180
Revision	13 400	12 223
Föreningsmöten	0	7 262
Ekonomisk och administrativ förvaltning	76 155	76 181
Övriga förvaltningskostnader	13 837	30 199
Konsultarvoden*	169 871	0
Medlems- och föreningsavgifter	1 200	1 200
Summa övriga externa kostnader	<u>310 699</u>	<u>142 612</u>
*Mäklararvode,OVK,Energideklaration m.m.		

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>
Arvode styrelse	66 000	60 000
Sociala kostnader	20 737	18 852
Kostnadsersättning	128	0
Summa arvoden, personalkostnader	<u>86 865</u>	<u>78 852</u>



Not 8 Finansiella intäkter

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	41 334	49 060
Övriga ränteintäkter	101	129
Utdelning*	51 850	42 700
Summa finansiella intäkter	<u>93 285</u>	<u>91 889</u>

*MBF Mälardalensbostadsförvaltning



Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	76 316 286	73 565 942
Inköp/Aktiveringar	0	2 750 344
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	76 316 286	76 316 286
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 774 234	-4 742 382
Årets avskrivningar	-1 033 852	-1 031 852
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 808 086	-5 774 234
Utgående planenligt värde	<u>69 508 200</u>	<u>70 542 052</u>
 Mark		
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>69 508 200</u>	<u>70 542 052</u>
 Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	40 753 000	40 753 000
Taxeringsvärde mark	47 094 000	47 094 000
	87 847 000	87 847 000
 Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	87 000 000	87 000 000
Lokaler	847 000	847 000
	87 847 000	87 847 000

8

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Årets anskaffningar/avfallsstationer	322 053	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	322 053	0
Årets avskrivningar	-16 103	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 103	0
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	<u>305 950</u>	<u>0</u>

Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden relining ventilation	45 906	967 648
- Inköp/fasad,fönster,dränering	5 542 062	1 828 601
- Ventilation	0	-2 750 343
Utgående anskaffningsvärden/Övernattningsrum	5 587 968	45 906
Redovisat värde	<u>5 587 968</u>	<u>45 906</u>

Not 12 Övriga fordringar

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Skattekontot	2 146	13
Övriga fordringar	22 781	0
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>24 927</u>	<u>13</u>



Not 13 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Lånebelopp</u>		Räntan är
		<u>bunden t.o.m.</u>	<u>vid årets utgång</u>	
SEBO	0,98	2027-08-27	5 000 000	
SEBO	0,70	3 mån rörlig	1 500 000	
SEBO	0,84	2025-08-27	5 641 629	
Summa skulder till kreditinstitut			12 141 629	
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår				
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-1 500 000	
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			10 641 629	
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			12 141 629	

Not 14 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.</i>		
Fastighetsinteckningar	31 950 000	31 950 000
Summa ställda säkerheter	31 950 000	31 950 000



	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Moms	0	4 835
Skulder till MBF	1 180	1 100
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>1 180</u>	<u>5 935</u>

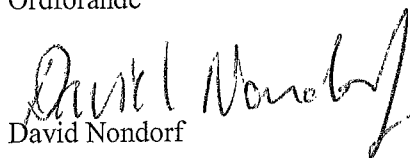
Stockholm 2021 - 04 - 18



Alexander Ragge
Ordförande



Chatrin Ahrgren



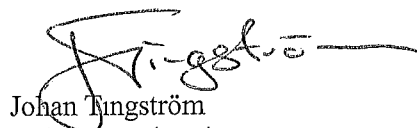
David Nondorf



Pär Wahlund

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021 - 04 - 28

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Johan Tingström
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Nytorp 1, org.nr 769621-2716

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nytorp 1 för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedomningen 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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lampligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhamtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana handlingar eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fastslå uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida handlingar eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och handlingarna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Nytorp 1 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlopande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av rakenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Västerås den 22 april 2021

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Johan Tingström'.

Johan Tingström
Auktoriserad revisor