



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Nyboda 9



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skräddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Nyboda 9

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2014 och 2043.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningen har i dagsläget inga lån.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1983-04-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1986-12-15 och nuvarande stadgar registrerades 2018-07-17 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i SOLNA.

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

Styrelsen

Lars-Olof Wahlgren	Ordförande
Barbro Eva Kristina Björling	Ledamot
Ann Britt Elisabet Dahlman	Ledamot
Ulf Roland Lidelius	Ledamot

Johan Niklas Elofsson	Suppleant
Göran Ciiwan Christer Nyström	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Raija Niemistö	Ordinarie Extern
Mari Eriksson	Suppleant Intern

Valberedning

Cecilia Jonsson	
Tina Lönn	Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-04-21.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Nyboda 9	1986	SOLNA

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1962 och består av 1 flerbostadshus.

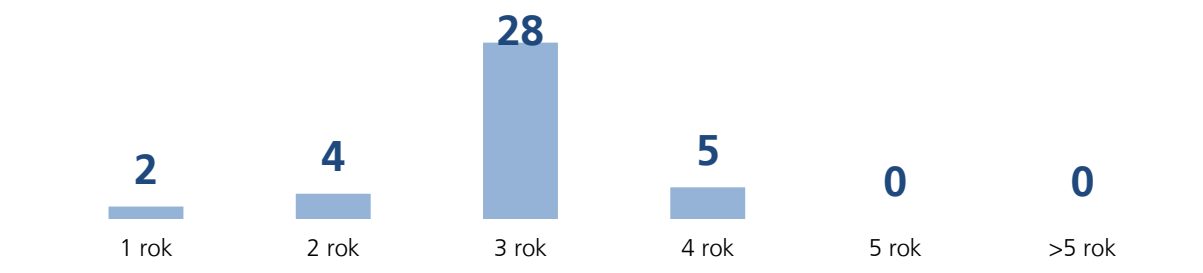
Värdeåret är 1962.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 298 m², varav 2 836 m² utgör lägenhetsyta och 462 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 38 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 5 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kakel	55 m ²	3 år
Lagerlokal	41 m ²	3 år
Butikslokal	236 m ²	3 år
Lagerlokal	59 m ²	1 år
Kroppsvård	71 m ²	3 år

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2043. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Renovering av trappa mot gatan	2020
Återställa lokal 90	2020
Målning gemensamma källarutrymmen och hissdörrar	2020
Planerat underhåll	År
Målning staket och räcken	2021
Ombyggnad rabatt vid källaringången	2021
Ansning träd bakom huset	2021
Molok matavfall	2021
Översyn piskbalkong	2021
Översyn lekplats	2021

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	CEMI
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Trädgårdsskötsel	Svensk Trädgårdsservice AB
Snöröjning	Svensk Trädgårdsservice AB
Sophämtning, hushållssopor	SUEZ Recycling AB
Fastighetsstädning	ProStäd AB
Ventilationsservice	CEMI/Raukas Ventilation
Hissbesiktning	Inspecta Sweden AB
Hisservice	Hissgruppen AB
Parkeringskontrollanter	Länsparkering
Mattor i entrén	Berendsen Textil Service AB
Fastighetsjour	Dygnet Runt Service AB

Övrig information

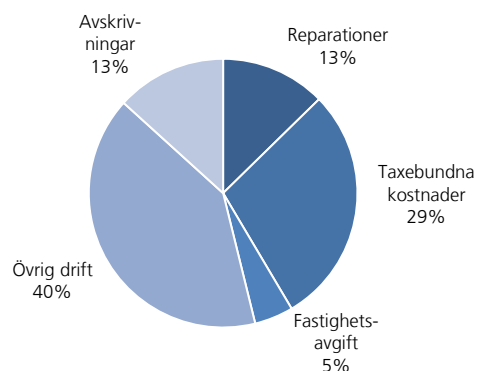
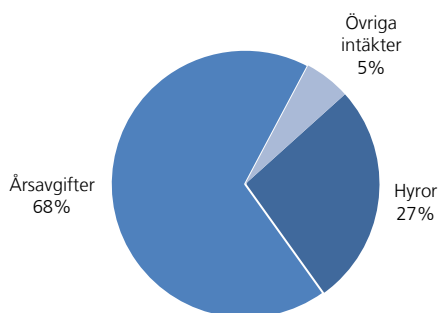
Information om föreningen finns på hemsidan www.nyboda9.se

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 659 468	3 393 520
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 755 738	1 819 568
Finansiella intäkter	8 532	8 625
Minskning kortfristiga fordringar	0	34 083
	1 764 270	1 862 276
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 806 031	1 561 307
Ökning av kortfristiga fordringar	17 750	0
Minskning av kortfristiga skulder	86 983	35 021
	1 910 764	1 596 328
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 512 974	3 659 468
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-146 495	265 948

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Lokal 090 var inte uthyrd under större delen av 2020 efter Dravas konkurs i augusti 2019. Ny hyresgäst från september 2020. Detta orsakade förening en hyresförlust och kostnader för att återställa lokalen.

Vattenskada i en lägenhet belastade föreningens försäkring.

Byte av styrskor hiss i 24A t h.

Radonmätning genomförd med godkänt resultatet.

MSB har besiktigt föreningen skyddsrum.

Inventering av Ballofixer har gjorts.

Planerat och bokad stamspolning för dec 2020 som genomfördes jan 2021.

Skyltlådor fasad uppdaterade.

Föreningens sparkonton, utökat med överskott transaktionskonto SBC, har delvis flyttats till fasträntekonton för att få bättre ränta.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen kan i dagsläget inte bedöma omfattningen av den eventuella påverkan (om någon) som utbrottet kan komma att få på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 38 st

Överlåtelse under året: 1 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 52 st

Tillkommande medlemmar: 2 st

Avgående medlemmar: 2 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 52 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	436	436	436	436
Hyror/m ² hyresrättsyta	657	898	923	916
Elkostnad/m ² totalyta	39	33	29	26
Värmekostnad/m ² totalyta	123	112	111	125
Vattenkostnad/m ² totalyta	12	15	13	12
Soliditet (%)	97	98	97	98
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-423	-20	32	-1 175
Nettoomsättning (tkr)	1 677	1 820	1 842	1 813

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 836 m² bostäder och 462 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	11 849 538	0	0	11 849 538
Upplåtelseavgifter	6 016 167	0	0	6 016 167
Fond för yttre underhåll	573 703	223 725	-47 625	397 603
S:a bundet eget kapital	18 439 408	223 725	-47 625	18 263 308
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 202 442	-223 725	27 633	-2 006 350
Årets resultat	-330 934	-330 934	19 992	-19 992
S:a ansamlad förlust	-2 533 376	-554 659	47 625	-2 026 342
S:a eget kapital	15 906 032	-330 934	0	16 236 967

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-330 934
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 978 716
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-223 725
summa balanserat resultat	-2 533 375

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

63 916
-2 469 459

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 677 341	1 819 568
Övriga rörelseintäkter	Not 3	78 397	0
Summa rörelseintäkter		1 755 738	1 819 568
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 473 699	-1 225 526
Övriga externa kostnader	Not 5	-200 219	-238 594
Personalkostnader	Not 6	-132 113	-97 187
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-289 173	-286 878
Summa rörelsekostnader		-2 095 204	-1 848 185
RÖRELSERESULTAT		-339 467	-28 617
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 532	8 625
Summa finansiella poster		8 532	8 625
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-330 934	-19 992
ÅRETS RESULTAT		-330 934	-19 992

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8, 14	12 580 284	12 844 457
Maskiner	Not 9	75 000	100 000
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		12 655 284	12 944 457
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		12 658 084	12 947 257
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	235
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	1 036 350	1 975 389
Summa kortfristiga fordringar		1 036 350	1 975 624
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		2 536 559	1 726 030
Summa kassa och bank		2 536 559	1 726 030
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 572 909	3 701 653
SUMMA TILLGÅNGAR		16 230 993	16 648 911

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		17 865 705	17 865 705
Fond för yttre underhåll	Not 13	573 703	397 603
Summa bundet eget kapital		18 439 408	18 263 308
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 202 442	-2 006 350
Årets resultat		-330 934	-19 992
Summa fritt eget kapital		-2 533 376	-2 026 342
SUMMA EGET KAPITAL		15 906 032	16 236 967
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		20 917	176 272
Skatteskulder		12 244	9 594
Övriga skulder		125 110	78 682
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	166 690	147 396
Summa kortfristiga skulder		324 961	411 944
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 230 993	16 648 911

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	200 år	200 år
Fönster	20 år	20 år
Balkong/terrass	200 år	200 år
Markanläggning	20 år	20 år
Stambyte	50 år	50 år
Fastighetsförbättring	10 år	10 år
Fastighetsrenovering	50 år	50 år
Maskiner	10 år	10 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 188 054	1 188 054
Hyror bostäder	73 051	71 410
Hyror lokaler	308 811	450 401
Hyror parkering	69 552	72 836
Hyror garage	16 178	16 178
Hyror förråd	2 400	2 400
Kabel-TV intäkter	2 400	2 400
Bredbandsintäkter	1 500	1 500
Avgift andrahandsuthyrning	15 352	14 338
Öresutjämning	42	52
	1 677 341	1 819 568

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Försäkringsersättning	78 397	0
	78 397	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	39 489	38 356
	Fastighetsskötsel beställning	556	0
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	23 612	36 639
	Fastighetsskötsel gård beställning	19 456	32 738
	Snöröjning/sandning	6 938	23 365
	Städning entreprenad	100 679	52 158
	Städning enligt beställning	22 375	1 750
	Mattvätt/Hyrmattor	12 462	11 752
	Hissbesiktning	0	4 606
	Myndighetstillsyn	24 798	0
	Gemensamma utrymmen	18 555	938
	Gård	345	1 114
	Serviceavtal	24 096	23 887
	Förbrukningsmateriel	10 342	2 484
	Brandskydd	0	3 583
		303 703	233 370
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	7 500
	Hyreslägenheter	0	1 407
	Gemensamma utrymmen	208	0
	Tvättstuga	15 752	17 077
	Källare	17 981	0
	Lås	0	905
	VVS	6 733	1 006
	Värmeanläggning/undercentral	11 298	0
	Ventilation	4 433	52 017
	Elinstallationer	0	16 114
	Hiss	59 297	4 814
	Fönster	1 809	2 353
	Mark/gård/utemiljö	6 500	0
	Vattenskada	90 660	0
		214 671	103 193
	Periodiskt underhåll		
	Källare	21 600	0
	Entré/trapphus	26 500	0
	Värmeanläggning	0	47 625
	Mark/gård/utemiljö	15 816	0
		63 916	47 625
	Taxebundna kostnader		
	El	128 416	109 213
	Värme	406 180	370 792
	Vatten	40 537	48 109
	Sophämtning/renhållning	40 649	35 405
	Grovsopor	15 477	24 576
		631 259	588 095
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	70 745	67 699
	Kabel-TV	87 634	86 091
	Bredband	290	0
		158 669	153 790
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	101 481	99 453
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 473 699	1 225 526

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	2 419	1 419
	Medlemsinformation	11 600	6 425
	Tele- och datakommunikation	2 937	1 573
	Juridiska åtgärder	17 188	8 594
	Hysesförluster	0	0
	Befarade förluster	0	6 760
	Revisionsarvode extern revisor	31 250	31 250
	Föreningskostnader	5 091	34 091
	Styrelseomkostnader	0	1 072
	Fritids- och trivselkostnader	328	0
	Förvaltningsarvode	105 880	104 268
	Administration	8 567	10 003
	Korttidsinventarier	0	5 990
	Konsultarvode	8 659	20 508
	Tidningar facklitteratur	451	901
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 850	5 740
		200 219	238 594
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	119 400	87 800
	Sociala kostnader	12 713	9 387
		132 113	97 187
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	42 420	40 124
	Förbättringar	185 769	185 769
	Markanläggning	35 985	35 985
	Maskiner	25 000	25 000
		289 173	286 878

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	17 187 658	17 187 658
	Utgående anskaffningsvärde	17 187 658	17 187 658
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 343 201	-4 081 323
	Årets avskrivningar enligt plan	-264 173	-261 878
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 607 374	-4 343 201
	Planenligt restvärde vid årets slut	12 580 284	12 844 457
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 082 700	2 082 700
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	29 581 000	29 581 000
	Taxeringsvärde mark	44 994 000	44 994 000
		74 575 000	74 575 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	70 000 000	70 000 000
	Lokaler	4 575 000	4 575 000
		74 575 000	74 575 000
Not 9	MASKINER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	250 000	250 000
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	250 000	250 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-150 000	-125 000
	Årets avskrivningar enligt plan	-25 000	-25 000
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-175 000	-150 000
	Redovisat restvärde vid årets slut	75 000	100 000
Not 10	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	207 492	207 492
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	207 492	207 492
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-207 492	-207 492
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-207 492	-207 492
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800

Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	51 544	41 950
	Klientmedel hos SBC	976 415	1 933 439
	Fordringar	8 391	0
		1 036 350	1 975 389

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	397 603	173 878
	Reservering enligt stadgar	223 725	223 725
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-47 625	0
	Vid årets slut	573 703	397 603

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	6 202 400	6 202 400

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Avgifter och hyror	166 690	147 396
		166 690	147 396

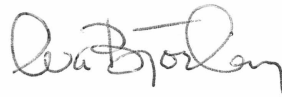
Not 16	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Stampsplning genomförd utan anmärkningar.

Styrelsens underskrifter

SOLNA den 16/3 2021



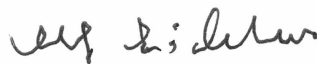
Lars-Olof Wahlgren
Ordförande



Barbro Eva Kristina Björling
Ledamot



Ann Britt Elisabet Dahlman
Ledamot



Ulf Roland Lidelius
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 19/3 2021



Raija Niemistö
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Nyboda 9,
Org.nr 716418-0783

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nyboda 9 för år 2020.

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 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 de 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. De 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 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 på 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. Risker 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 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 Nyboda 9 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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.

Solna den 19 mars 2021



Raija Niemistö
Extern revisor

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 188 000	1 188 054	1 188 000
Hyror bostäder	73 000	73 051	72 000
Hyror lokaler	495 000	308 811	487 000
Hyror parkering	70 000	69 552	74 000
Hyror garage	16 000	16 178	16 000
Hyror förråd	2 000	2 400	2 000
Kabel-TV intäkter	2 000	2 400	2 000
Bredbandsintäkter	1 000	1 500	1 000
Avgift andrahandsuthyrning	10 000	15 352	0
Öresutjämning	0	42	0
Försäkringsersättning	0	78 397	0
	1 857 000	1 755 738	1 842 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-40 000	-39 489	-40 000
Fastighetsskötsel beställning	-3 000	-556	-3 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-39 000	-23 612	-36 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-29 000	-19 456	-28 000
Snöröjning/sandning	-27 000	-6 938	-27 000
Städning entreprenad	-55 000	-100 679	-53 000
Städning enligt beställning	-7 000	-22 375	-6 000
Mattvätt/Hyrmattor	-13 000	-12 462	-13 000
Hissbesiktning	-5 000	0	-3 000
Myndighetstillsyn	0	-24 798	-15 000
Gemensamma utrymmen	-1 000	-18 555	-1 000
Garage/parkering	-1 000	0	-1 000
Gård	-13 000	-345	-4 000
Serviceavtal	-25 000	-24 096	-20 000
Förbrukningsmateriel	-7 000	-10 342	-7 000
Störningsjour och larm	0	0	-2 000
Brandskydd	-4 000	0	0
	-269 000	-303 703	-259 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-100 000	0	-114 000
Gemensamma utrymmen	0	-208	0
Tvättstuga	0	-15 752	0
Källare	0	-17 981	0
VVS	0	-6 733	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-11 298	0
Ventilation	0	-4 433	0
Hiss	0	-59 297	0
Fönster	0	-1 809	0
Mark/gård/utemiljö	0	-6 500	0
Vattenskada	0	-90 660	0
	-100 000	-214 671	-114 000
Periodiskt underhåll			
Källare	0	-21 600	0
Entré/trapphus	0	-26 500	0
Mark/gård/utemiljö	0	-15 816	0
	0	-63 916	0

Taxebundna kostnader			
El	-114 000	-128 416	-101 000
Värme	-410 000	-406 180	-400 664
Vatten	-49 000	-40 537	-43 000
Sophämtning/renhållning	-37 000	-40 649	-29 000
Grovsopor	-26 000	-15 477	-7 000
	-636 000	-631 259	-580 664
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-71 000	-70 745	-68 000
Kabel-TV	-90 000	-87 634	-86 000
Bredband	0	-290	0
	-161 000	-158 669	-154 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-100 000	-101 481	-99 488
	-100 000	-101 481	-99 488
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-2 000	-2 419	-2 000
Medlemsinformation	-15 000	-11 600	-2 000
Tele- och datakommunikation	0	-2 937	0
Juridiska åtgärder	0	-17 188	0
Revisionsarvode extern revisor	-33 000	-31 250	-34 000
Föreningskostnader	-35 000	-5 091	-3 000
Styrelseomkostnader	-10 000	0	-10 000
Fritids- och trivselkostnader	0	-328	-9 000
Förvaltningsarvode	-110 000	-105 880	-107 000
Förvaltningsarvoden övriga	0	0	-6 000
Administration	-9 000	-8 567	-10 000
Konsultarvode	0	-8 659	0
Tidningar facklitteratur	-1 000	-451	-1 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 850	-6 000
	-221 000	-200 219	-190 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-70 000	-70 000	-70 000
Övriga arvoden	-18 000	-49 400	-4 000
Arbetsgivaravgifter	-21 000	-12 713	-21 000
	-109 000	-132 113	-95 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-43 000	-42 420	-44 000
Förbättringar	-186 000	-185 769	-186 000
Markanläggning	-36 000	-35 985	-36 000
Maskiner	-25 000	-25 000	-25 000
	-290 000	-289 173	-291 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 886 000	-2 095 204	-1 783 152
RÖRELSERESULTAT	-29 000	-339 467	58 848
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	8 529	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	3	0
	0	8 532	0
RESULTAT	-29 000	-330 934	58 848

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se