

# Årsredovisning

för

## **Brf Reservoaren Nybohov**

769604-2402

Räkenskapsåret

2019

Styrelsen för Brf Reservoaren Nybohov får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

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

### Brf Reservoaren

Föreningen består av 150 lägenheter varav 3 innehas med hyresrätt och 3 lokaler.

### Fastighetens långsiktiga värde

Fastighetens långsiktiga värde säkerställs genom att styrelsen, regelmässigt ser över lånebild och omförhandlar räntenivåer när så är möjligt och strävar mot låga driftskostnader.

### Föreningens fastighet

Taxeringsvärdet för föreningens fastighet uppgick vis årets slut till 249 939 000 kr, varav byggnad 107 677 000 kr.

Föreningens byggnad är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

### Ekonomi och förvaltning

Föreningen har under 2019 anlitat RJ Förvaltning AB för teknisk förvaltning och Carin Forslund AB för den ekonomiska förvaltningen.

### Revisorer

Roy Eide, Mazars SET Revisionsbyrå AB

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har bytt städbolag från JM Städservice till Filip Home Miljöservice AB

Föreningen har även bytt försäkringsbolag från Gjensidige Forsikring till Brandkontoret

Man har bytt bank från Nordea till Handelsbanken

Energideklarationen gjordes under året

En vattenläcka i port 52 har åtgärdats av Swoosh.

Målning av trapphus, soprum och källargångar har gjorts av Niklas Österberg Måleri AB

Två extra cykelrum har gjorts i ordning.

## Medlemsinformation

Under året har 8 nya familjer flyttat in i föreningen och godkänts som medlemmar.

## Styrelsen

Styrelsen har under året haft följande utseende:

### Ordinarie ledamöter

Leonidas Malaxos  
Kim Gröndin  
Monica Torgrip  
Simon Walfridsson  
Johan Christensson

### Suppleanter

Ulf Hallberg  
Ann-Charlotte Bertills  
Astrid Badillo

### Valberedning

Valberedningen har bestått av Sivert Forslund och Ilmars Kreichbergs.

Ordinarie föreningsstämma hölls 14 maj 2019.

Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda sammanträden, varav ett var konstituerande. Styrelsen har också haft en arbetsdag där man diskuterade det ekonomiska läget, utemiljön och bygget av nya lägenheter och föreningslokaler. Styrelsen har även haft många tillfällen för arbete i styrelserummet och deltagit i olika extramöten. Därutöver sköts också kommunikationen inom styrelsen via e-post och telefon.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Nettoomsättning	7 837	7 896	8 003	7 625	7 244
Balansomslutning	215 910	218 179	219 670	216 299	201 985
Soliditet (%)	68	69	69	70	73

### Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	102 506 631	54 949 102	6 168 799	-12 700 471	-929 002	149 995 059
Disposition av föregående års resultat:			632 688	-1 561 690	929 002	0
Årets resultat					-2 443 278	-2 443 278
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>102 506 631</b>	<b>54 949 102</b>	<b>6 801 487</b>	<b>-14 262 161</b>	<b>-2 443 278</b>	<b>147 551 781</b>

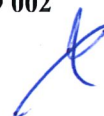
### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-14 262 162
årets förlust	-2 443 278
	<b>-16 705 440</b>
behandlas så att	
Avsättning till yttre underhåll	749 817
i ny räkning överföres	-17 455 257
	<b>-16 705 440</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>
Nettoomsättning	1	7 837 349 7 837 349	7 896 153 7 896 153
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	2	-7 245 022	-5 943 833
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 060 947	-2 044 928
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 468 620</b>	<b>-92 608</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 243	11 160
Räntekostnader och liknande resultatposter		-985 901	-847 554
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 443 278</b>	<b>-929 002</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-2 443 278</b>	<b>-929 002</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 443 278</b>	<b>-929 002</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	209 752 156	211 732 769
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 378 207	1 412 663
Övriga fordringar		672	346 192
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		400 149	512 695
		<b>1 779 028</b>	<b>2 271 550</b>
<i>Kassa och bank</i>		4 378 425	4 174 791
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 157 453</b>	<b>6 446 341</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>215 909 609</b>	<b>218 179 110</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		157 455 733	157 455 733
Fond för yttre underhåll		6 801 487	6 168 799
		<b>164 257 220</b>	<b>163 624 532</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst eller förlust		-14 262 162	-12 700 471
Årets resultat		-2 443 278	-929 002
		<b>-16 705 440</b>	<b>-13 629 473</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>147 551 780</b>	<b>149 995 059</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	4		
Skulder till kreditinstitut		42 627 445	64 788 873
Skulder till koncernföretag		22 066 354	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>64 693 799</b>	<b>64 788 873</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Förskott från kunder		0	8 862
Leverantörsskulder		662 486	361 774
Aktuella skatteskulder		482 737	473 069
Övriga skulder		33 305	44 251
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 485 502	2 507 222
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 664 030</b>	<b>3 395 178</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>215 909 609</b>	<b>218 179 110</b>

## Kassaflödesanalys

Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-2 443 278	-929 002
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2 060 947	2 044 928
Betald skatt	246 805	-227 528
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>-135 526</b>	<b>888 398</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kundfordringar	34 456	76 604
Förändring av kortfristiga fordringar	112 546	-150 217
Förändring av leverantörsskulder	409 095	-338 545
Förändring av kortfristiga skulder	-41 529	-246 952
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>379 042</b>	<b>229 288</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-80 334	-733 906
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering	-95 074	-94 989
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>203 634</b>	<b>-599 607</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	4 174 791	4 774 398
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>4 378 425</b>	<b>4 174 791</b>



## Noter

### Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Byggnader	200 år
Förbättringar	50 år
Stambyte	30 år
Ombyggnationer	20 år
Sopsystem	30 år

### Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2019	2018
Årsavgifter	6 432 047	6 425 133
Hysesintäkter bostäder	198 719	198 719
Hysesintäkter lokaler	289 554	347 737
Hysesintäkter parkeringsplatser	651 808	666 976
Hyror förråd	160 367	156 411
Övriga intäkter	104 854	101 177
	<b>7 837 349</b>	<b>7 896 153</b>

**Not 2 Rörelsens kostnader**

	2019	2018
Reparationer och underhåll	-1 599 816	-291 804
El	-238 957	-277 313
Uppvärmning	-1 519 468	-1 564 457
Vatten	-191 421	-251 684
Sophantering	-152 273	-352 856
Städning	-207 281	-235 752
Kabeltv/Bredband	-437 222	-437 373
Snöröjning/utomhusmiljö	-96 955	-89 126
Fastighetsförsäkring	-134 098	-136 560
Fastighetsskötsel/förvaltning	-393 731	-257 931
Fastighetsskatt/avgift	-244 563	-238 173
Övriga förvaltningskostnader	-136 728	-112 681
Ekonomisk förvaltning	-300 205	-307 838
Hissar	-169 130	-143 032
Lås	-71 794	-37 486
Revisionsarvode	-32 594	-28 289
Styrelsearvoden	-186 000	-172 875
Sociala avgifter, styrelsearvoden	-46 760	-57 184
Tomträttsavgäld	-855 850	-851 800
Konsultarvoden	-83 441	-99 629
	<b>-7 098 287</b>	<b>-5 943 843</b>

**Not 3 Byggnader och mark**

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	224 192 844	223 458 938
Inköp	80 334	733 906
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>224 273 178</b>	<b>224 192 844</b>
Ingående avskrivningar	-12 460 076	-10 415 148
Årets avskrivningar	-2 060 946	-2 044 928
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-14 521 022</b>	<b>-12 460 076</b>

<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>209 752 156</b>	<b>211 732 768</b>
Taxeringsvärden byggnader	107 677 000	109 950 000
Taxeringsvärden mark	142 262 000	100 946 000
	<b>249 939 000</b>	<b>210 896 000</b>

#### Not 4 Långfristiga skulder

Belåningen uppgår till 4 994 kronor per kvadratmeter.

	2019-12-31	2018-12-31
SBAB 531, ränta 1,19%, förfaller 2020-01-21	-10 000 000	-10 000 000
SBAB 477	0	-10 125 000
SBAB 472, ränta 0,91%, förfaller 2020-09-18	-4 713 963	-4 775 401
SBAB 456	0	-6 949 059
SBAB 340, ränta 1,66%, förfaller 2022-12-09	-6 933 574	-6 949 059
SBAB 464, ränta 1,70%, förfaller 2022-12-09	-5 979 908	-5 990 354
SBAB 523, ränta 3,83%, förfaller 2020-09-18	-5 000 000	-5 000 000
SBAB 558, ränta 1,40%, förfaller 2021-01-21	-10 000 000	-10 000 000
SBAB 578	0	-5 000 000
Stadshypotek 627086, ränta 0,88%, förfaller 2024-12-30	-5 000 000	0
Stadshypotek 597320, ränta 1,19%, förfaller 2023-04-30	-7 066 354	0
Stadshypotek 597319, ränta 1,070%, förfaller 2022-04-30	-10 000 000	0
	<b>-64 693 799</b>	<b>-64 788 873</b>

#### Not 5 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Installation av ett antal laddstolpar för eldrivna fordon planeras

Bygget av två nya lägenheter på Nybohovsgränd 44A och 56B kommer ske. Även ny styrelselokal och föreningslokal kommer färdigställas.

#### Not 6 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	65 000 000	65 000 000
	<b>65 000 000</b>	<b>65 000 000</b>





Stockholm den 7 april 2020



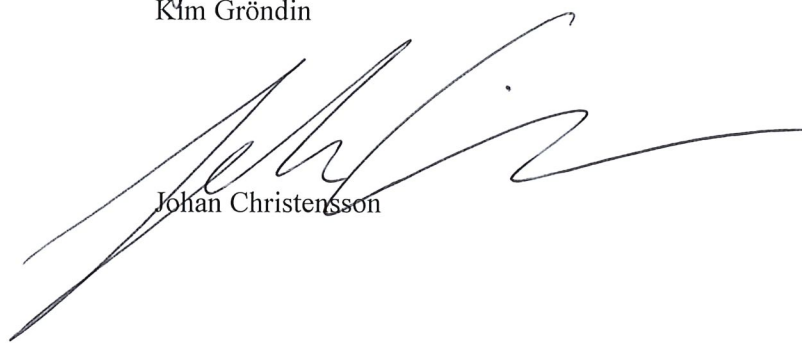
Leonidas Malaxos



Kim Gröndin



Simon Walfridsson

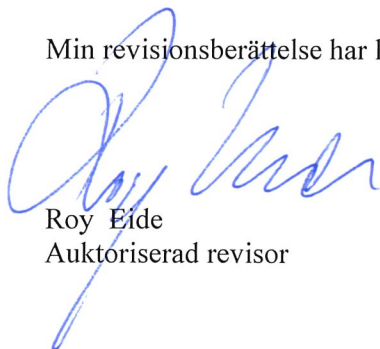


Johan Christensson



Monica Torgrip

Min revisionsberättelse har lämnats den 5/6 '2020



Roy Eide  
Auktoriserad revisor



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Reservoiren Nybohov  
Org. nr 769604-2402

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Reservoiren Nybohov för år 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

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

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

#### Styrelsens ansvar

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

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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. 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Reservoiren Nybohov för år 2019 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 Brf Reservoiren Nybohov 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.

Stockholm, 2020-06-05

Roy Elde  
Auktoriserad revisor