

# Årsredovisning

för

## **Brf Reservoaren Nybohov**

769604-2402

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för Brf Reservoaren Nybohov får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

## 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 152 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 2020 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

Två helt nya lägenheter om ca. 75 kvm vardera blev klara. Molöf Bygg AB anlätades för bygget att dessa.

Försäljningen av lägenheterna kommer ske våren/sommaren 2021.

I samband med bygget fick föreningen en ny föreningslokal med plats för 25 personer på Nybohovsgränd 46A och en ny styrelselokal på Nybohovsgränd 56.

Installation av laddstolpar för 12 laddstationer blev klara under året. Bidrag med 50% av kostnaden beviljades av Naturvårdsverket. Målet är att hela parkeringen ska få laddstolpar i framtiden.

I samband med målning av trapphus och källare har tidigare soprum omvandlats till hyresförråd. Uppfräschning av miljöstugan har gjorts, där golvet målades om med skyddande och lätthanterlig färg, nya skyltar och ny kameraövervakning.

## Medlemsinformation

Under året har 14 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 13 protokollförda sammanträden, varav ett var konstituerande. Mötena hölls mestadels via Google Meet p.g.a. rådande pandemi. Därutöver sköts också kommunikationen inom styrelsen via e-post och telefon. Styrelsen var också mycket aktiv under bygget av nya lägenheterna med flytt och magasinering av möbler och inventarier från möteslokalen och gamla kalaslokalen samt deltog i många byggmöten med byggansvariga.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning	7 789	7 837	7 896	8 003	7 625
Balansomslutning	217 905	215 876	218 141	219 463	216 281
Likviditet	-1 578 567	2 493 423	3 051 163	2 764 132	-188 896
Soliditet (%)	67	68	69	69	70

### Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	102 506 631	54 949 102	6 168 799	-13 629 474	-2 443 278	147 551 780
Disposition av föregående års resultat:			749 817	-3 193 095	2 443 278	0
Årets resultat					-1 602 091	-1 602 091
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>102 506 631</b>	<b>54 949 102</b>	<b>6 918 616</b>	<b>-16 822 569</b>	<b>-1 602 091</b>	<b>145 949 689</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-16 822 568
årets förlust	-1 602 091
	<b>-18 424 659</b>

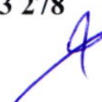
behandlas så att

Avsättning till yttre underhåll  
i ny räkning överföres

749 817
-19 174 476
<b>-18 424 659</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>
Nettoomsättning	1	7 788 883 <b>7 788 883</b>	7 837 349 <b>7 837 349</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	2	-6 485 678	-7 245 022
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 061 069	-2 060 947
		<b>-8 546 747</b>	<b>-9 305 969</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-757 864</b>	<b>-1 468 620</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 690	11 243
Räntekostnader och liknande resultatposter		-852 917	-985 901
		<b>-844 227</b>	<b>-974 658</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 602 091</b>	<b>-2 443 278</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 602 091</b>	<b>-2 443 278</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 602 091</b>	<b>-2 443 278</b>



## Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

3

212 144 588

209 752 156

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

1 448 547

1 378 207

Övriga fordringar

258 546

-32 633

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

746 203

400 149

**2 453 296**

**1 745 723**

*Kassa och bank*

3 307 062

4 378 425

**Summa omsättningstillgångar**

**5 760 358**

**6 124 148**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

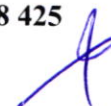
**217 904 946**

**215 876 304**

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</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		6 918 616	6 168 799
		<b>164 374 349</b>	<b>163 624 532</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst eller förlust		-16 822 568	-13 629 474
Årets resultat		-1 602 091	-2 443 278
		<b>-18 424 659</b>	<b>-16 072 752</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>145 949 690</b>	<b>147 551 780</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	4		
Skulder till kreditinstitut		64 616 332	64 693 799
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Förskott från kunder		8 894	0
Leverantörsskulder		4 215 226	662 486
Aktuella skatteskulder		486 776	482 737
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 628 028	2 485 502
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 338 924</b>	<b>3 630 725</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>217 904 946</b>	<b>215 876 304</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-1 602 091	-2 443 278
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 061 069	2 060 947
Betald skatt		-242 959	246 805
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>216 019</b>	<b>-135 526</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		-70 340	34 456
Förändring av kortfristiga fordringar		-346 054	112 546
Förändring av leverantörsskulder		3 552 740	409 095
Förändring av kortfristiga skulder		107 240	-41 529
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>3 459 605</b>	<b>379 042</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-4 453 501	-80 334
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering		-77 467	-95 074
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-1 071 363</b>	<b>203 634</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		4 378 425	4 174 791
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>3 307 062</b>	<b>4 378 425</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
Stambyte	75 år
Förbättringar	50 år
Ombyggnationer	20 år
Sopsystem	30 år

### Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2020	2019
Årsavgifter	6 414 809	6 432 047
Hysesintäkter bostäder	198 719	198 719
Hysesintäkter lokaler	266 126	289 554
Hysesintäkter parkeringsplatser	662 164	651 808
Hyror förråd	180 566	160 367
Övriga intäkter	66 499	104 854
	<b>7 788 883</b>	<b>7 837 349</b>

## Not 2 Rörelsens kostnader

	2020	2019
Reparationer och underhåll	-939 487	-1 599 816
El	-225 426	-238 957
Uppvärmning	-1 439 772	-1 519 468
Vatten	-262 284	-191 421
Sophantering	-135 942	-152 273
Städning	-159 071	-207 281
Kabeltv/Bredband	-434 088	-437 222
Snöröjning/utomhusmiljö	-20 255	-96 955
Fastighetsförsäkring	-132 622	-134 098
Fastighetsskötsel/förvaltning	-352 569	-393 731
Fastighetsskatt/avgift	-252 311	-244 563
Övriga förvaltningskostnader	-110 577	-136 728
Ekonomisk förvaltning	-373 567	-300 205
Hissar	-168 908	-169 130
Läs	-96 528	-71 794
Revisionsarvode	-31 979	-32 594
Styrelsearvoden	-189 199	-186 000
Sociala avgifter, styrelsearvoden	-43 740	-46 760
Tomträtsavgäld	-868 000	-855 850
Konsultarvoden	-249 353	-83 441
	<b>-6 485 678</b>	<b>-7 098 287</b>

## Not 3 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	224 273 178	224 192 844
Inköp	4 453 501	80 334
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>228 726 679</b>	<b>224 273 178</b>
Ingående avskrivningar	-14 521 022	-12 460 076
Årets avskrivningar	-2 061 069	-2 060 946
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-16 582 091</b>	<b>-14 521 022</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>212 144 588</b>	<b>209 752 156</b>

Taxeringsvärden byggnader	107 677 000	107 677 000
Taxeringsvärden mark	142 262 000	142 262 000
	<b>249 939 000</b>	<b>249 939 000</b>

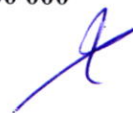
#### Not 4 Långfristiga skulder

Belåningen uppgår till 5 336 kronor per kvadratmeter.

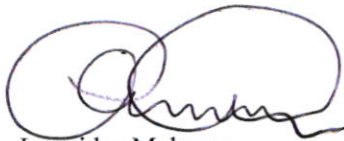
	2020-12-31	2019-12-31
Stadshypotek 930, ränta 1,24%, förfaller 2028-01-30	-10 000 000	-10 000 000
Stadshypotek 046, ränta 1,05%, förfaller 2030-09-30	-4 664 576	-4 713 963
SBAB 340, ränta 1,66%, förfaller 2022-12-09	-6 916 805	-6 933 574
SBAB 464, ränta 1,70%, förfaller 2022-12-09	-5 968 597	-5 979 908
Stadshypotek 849, ränta 0,86%, förfaller 2024-12-30	-5 000 000	-5 000 000
SBAB 558, ränta 1,40%, förfaller 2021-01-21	-10 000 000	-10 000 000
Stadshypotek 086, ränta 0,88%, förfaller 2024-12-30	-5 000 000	-5 000 000
Stadshypotek 320, ränta 1,19%, förfaller 2023-04-30	-7 066 354	-7 066 354
Stadshypotek 319, ränta 1,070%, förfaller 2022-04-30	-10 000 000	-10 000 000
	<b>-64 616 332</b>	<b>-64 693 799</b>

#### Not 5 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	68 700 000	65 000 000
	<b>68 700 000</b>	<b>65 000 000</b>



Stockholm den 11 maj 2021



Leonidas Malaxos



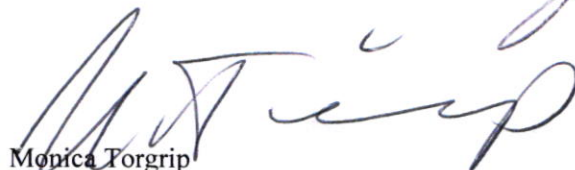
Kim Gröndin



Simon Walfridsson

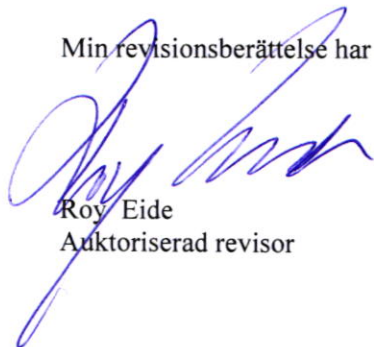


Johan Christensson



Monica Forgrip

Min revisionsberättelse har lämnats den 17 maj 2021



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 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.

#### 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 "Revisorers ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorers ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan

förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

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

Stockholm den 17/5-2021

Roy Eide  
Auktoriserad revisor