

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Nybergsettan

Org.nr. 713200-0634

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	8
- underskrifter	10

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

STYRELSE OCH REVISORER

Ordinarie styrelseledamöter

Anna Walldén	ordförande
Inger Ojeda	sekreterare
Wolfgang Voit	ledamot
Stefan Sjöqvist	ledamot
Margit Ivari	ledamot

Styrelsesuppleanter

Jörgen Pettersson
Per Hellqvist

Ordinarie revisorer

Lena Normann	Auktoriserad revisor
Inge Svensson	utsedd av föreningen

Revisorsuppleanter

Gunnie Sundén utsedd av föreningen

På årsstämman fastslogs att styrelsen ska bestå av 5 ordinarie ledamöter, samt 2 suppleanter.

Ordinarie styrelseledamöter efter årsstämman:

Wolfgang Voit	ordförande
Inger Ojeda	sekreterare
Stefan Sjöqvist	ledamot
Jörgen Pettersson	ledamot
Per Hellqvist	ledamot

Styrelsesuppleanter

Tim Haraldsen
Jenny Kalström

Ordinarie föreningsstämma var 2021-05-31.

Under år 2021 har hållits 11 st styrelsesammanträden.

FASTIGHETER

Föreningen äger fastigheten Jakobsberg 2:1120. På denna tomt finns bostadshus med sammanlagt 45 lägenheter. Lägenheterna är upplåtna med bostadsrätt. Dessutom finns 3 st garage, 25 st parkeringsplatser och 1 st affärslokal.

Lägenheterna fördelar sig enligt följande:

3 st	2 rum och kök á 51 kvm
12 st	2 rum och kök á 52 kvm
15 st	2 rum och kök á 58 kvm
12 st	3 rum och kök á 76 kvm
3 st	4 rum och kök á 78 kvm

Under året har 7 st lägenhetsöverlåtelser genomförts.

Antalet medlemmar under året var 53 st (föregående år 51 st)

Fastighetsförsäkring

Fastighetsförsäkring är tecknad till fullvärde hos Trygg Hansa och inkluderar ansvars- och husbocksförsäkring.

Fastighetsbesiktning

EFS AB har utfört löpande besiktning och informerat styrelsen.

Några allvarliga fel eller brister har ej framkommit. Styrelsen anser sig fullgjort skyldigheten att utföra årlig besiktning.

UNDER ÅRET

Föreningen har låtit genomföra följande underhåll/renoveringar under året:

- Sanering och återställning efter en mindre brand i vinden på port 22
- Slutfört ny dräneringen runt huset som påbörjades hösten 2020
- Några mindre återställningsarbeten har gjorts efter dräneringsarbetet (planat ut marken vid baksidan, återmonterat räcke vid port 22), majoriteten av återställningen kommer att göras under 2022
- Reparation av väggen i pingisrummet där det fanns vattentäckage
- Taktillsyn samt mindre reparationer av taket

En gemensam höststädning har genomförts i September 2021.

Dessutom har kärl för matavfall ställts upp i soprummet, och alla medlemmar har fått matavfallspåsar och informationsmaterial som kommunen tillhandahåller.

ADMINISTRATION OCH ANSTÄLLD PERSONAL

Föreningen har inte haft någon anställd personal. Kameral förvaltning har utförts av Nordstaden Stockholm AB, och teknisk förvaltning har utförts av EFS AB.

Arvode till styrelse och sammanträdesarvoden till styrelse och övriga har utgått med 47 600 kr (föregående år 47 300 kr)

Företagets säte är Stockholms län, Järfälla kommun.

Flerårsjämförelse*

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	2 373 123	2 368 798	2 388 907	2 408 229	2 468 676
Res. efter finansiella poster	330 545	599 584	177 606	239 081	426 318
Soliditet (%)	32,14	30,04	26,03	22,12	20,41
Kassalikviditet (%)	19,62	98,89	333,70	465,26	386,57
Årsavgift/kvm br yta	740,68	740,67	740,67	750,42	779,66
Lån/kvm br yta	2597,91	2624,86	2651,85	3068,80	3089,04

*Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	115 000	0	553 687	2 657 965
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:				
Reservering till fond för yttre underhåll			177 606	-177 606
Årets vinst				330 545
Belopp vid årets utgång	115 000	0	731 293	2 810 904

Brf Nybergsettan

Org.nr. 713200-0634

Resultatdisposition

Förslag till disposition av föreningens vinst

Till föreningsstämmans förfogande står	
balanserad vinst	2 480 359
årets vinst	330 545
	<hr/>
	2 810 904
Styrelsen föreslår att	
till fond för yttre underhåll reserveras	103 350
i ny räkning överföres	2 707 554
	<hr/>
	2 810 904

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Brf Nybergsettan

Org.nr. 713200-0634

RESULTATRÄKNING

		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	2 373 123	2 368 798
		<u>2 373 123</u>	<u>2 368 798</u>
Rörelsens kostnader			
Reparation och underhåll		-129 164	-141 140
Drift	3	-1 322 005	-1 096 546
Administration	4	-122 850	-117 535
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5&6	-308 252	-250 912
Fastighetsskatt		-76 155	-74 805
		<u>-1 958 426</u>	<u>-1 680 938</u>
Rörelseresultat		414 697	687 860
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-84 152	-88 276
		<u>-84 152</u>	<u>-88 276</u>
Resultat efter finansiella poster		330 545	599 584
Årets resultat		<u>330 545</u>	<u>599 584</u>

Brf Nybergsettan

Org.nr. 713200-0634

BALANSRÄKNING

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	9 820 365	8 938 331
Inventarier, verktyg och installationer	6	42 233	52 135
		<u>9 862 598</u>	<u>8 990 466</u>
Summa anläggningstillgångar		9 862 598	8 990 466
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		27 126	28 975
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		138 624	123 988
		<u>165 750</u>	<u>152 963</u>
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		71 762	71 762
		<u>71 762</u>	<u>71 762</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 277 263	1 856 049
Summa kassa och bank		<u>1 277 263</u>	<u>1 856 049</u>
Summa omsättningstillgångar		1 514 775	2 080 774
SUMMA TILLGÅNGAR		11 377 373	11 071 240

Brf Nybergsettan

Org.nr. 713200-0634

BALANSRÄKNING**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

Not

2021-12-31

2020-12-31

Eget kapital**Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser

Fond för yttre underhåll

115 000

731 293

846 293

115 000

553 687

668 687

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

2 480 359

330 545

2 810 904

2 058 381

599 584

2 657 965

Summa eget kapital

3 657 197

3 326 652

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Summa långfristiga skulder

7

0

0

5 640 500

5 640 500

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Medlemmars inre rep fond

Leverantörsskulder

Skatteskuld

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa kortfristiga skulder

7

7 228 667

8 641

162 888

4 644

26 554

288 782

7 720 176

1 663 192

8 641

153 121

3 294

4 209

271 631

2 104 088

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

11 377 373

11 071 240

dn

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Följande redovisningsprinciper har ändrats:

Byggnaden har delats in i komponenter, varje komponent skrivs av på beräknad återstående livslängd.

Stommen beräknas med en livslängd om 120 år från 2021, för övriga komponenter beräknas avskrivningstiden från fastighetens ombyggnadsår 1998.

Utöver detta har övergången till K3 inte föranlett några ändrade redovisningsprinciper.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	Antal år
Byggnader	10-120
Ombyggnad tvättstuga	10
Inventarier, verktyg och installationer	10

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens stadgar med minst 0,3% av taxeringsvärdet.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 2	Nettoomsättning	2021	2020
	Årsavgifter	2 060 935	2 060 935
	Hysesintäkt lokaler	140 948	124 106
	Hysesintäk bilplatser	54 738	57 888
	El	98 213	108 086
	Övrigt	18 289	17 783
		<hr/> 2 373 123	<hr/> 2 368 798
Not 3	Drift	2021	2020
	El	163 851	137 456
	Fjärrvärme	396 276	288 673
	Vatten	143 821	92 733
	Sophämtning	94 100	76 648
	Städning	66 624	66 624
	Kabel-TV/Bredband	150 575	157 337
	Fastighetsförsäkring	45 532	42 160
	Förvaltningsarvode	124 923	124 591
	Fastighetsskötsel	100 554	100 236
	Övrigt	35 749	10 088
		<hr/> 1 322 005	<hr/> 1 096 546

NOTER

Not 4	Administration	2021	2020
	Revisionsarvoden	27 851	26 983
	Styrelsearvoden	47 600	47 300
	Lagstadgade sociala avgifter	11 350	11 277
	Övrigt	36 049	31 975
		122 850	117 535
Not 5	Byggnader och mark	2021-12-31	2020-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	16 294 196	16 294 196
	Inköp	1 180 384	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 474 580	16 294 196
	Ingående avskrivningar	-7 355 865	-7 132 821
	Försäljningar/utrangeringar	-298 350	-223 044
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 654 215	-7 355 865
	Utgående redovisat värde	9 820 365	8 938 331
	Redovisat värde byggnader	9 360 065	8 478 031
	Redovisat värde mark	460 300	460 300
		9 820 365	8 938 331
	<i>Taxeringsvärde</i>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	34 450 000 24 306 000	34 450 000 24 306 000
Not 6	Inventarier, verktyg och installationer	2021-12-31	2020-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	518 653	518 653
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	518 653	518 653
	Ingående avskrivningar	-466 518	-438 650
	Försäljningar/utrangeringar	-9 902	-27 868
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-476 420	-466 518
	Utgående redovisat värde	42 233	52 135
Not 7	Skulder till kreditinstitut	2021-12-31	2020-12-31
	Nordea 220119 1,55%	2 983 750	3 014 750
	Nordea 220120 1,00%	2 598 750	2 625 750
	Nordea 220131 0,662%	1 646 167	1 663 192
		7 228 667	7 303 692
	Samtliga lån villkorsändras under 2022 (2021 1 663 192 kr). Planerad amortering 2022 75 000 kr (2021 75 025 kr).		
	Skuld som uppskattas förfalla senare än 5 år = 6 853 667 kr.		
Not 8	Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	14 847 000	14 847 000
Not 9	Definition av nyckeltal		
	Soliditet		
	Justerat eget kapital i procent av balansomslutning		
	Kassalikviditet		
	Omsättningstillgångar exkl. varulager i procent av kortfristiga skulder		

NOTER

Järfälla, 22/4-2022

Wolfgang Voit

Wolfgang Voit

Per Hellqvist

Per Hellqvist

Stefan Sjöqvist

Stefan Sjöqvist

Jörgen Pettersson

Jörgen Pettersson

Inger Ojeda

Inger Ojeda

Vår revisionsberättelse har lämnats den 5/5-2022

Lena Normann

Lena Normann

Auktoriserad revisor

Inge Svensson

Inge Svensson

Internrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Nybergsettan

Org.nr 713200-0634

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Nybergsettan för räkenskapsåret 2021.

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 2021-12-31 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 för föreningen.

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 *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat 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 de 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. De uppger, 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Mitt 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 uppnå 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 mitt uttalande. 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 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 identifierar.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Brf Nybergsettan för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga 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 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

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 ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 prövar 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.

Stockholm den 3 maj 2022



Lena Normann
Auktoriserad revisor



Inge Svensson
Internrevisor