

# ÅRSREDOVISNING

för

**Brf Nybergsettan**

Org.nr. 713200-0634

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	7
- underskrifter	9

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Verksamheten

#### Allmänt om 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:

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

##### Styrelsesuppleanter

Jörgen Pettersson  
Per Hellqvist

Ordinarie föreningsstämma var 2020-06-01.

Under år 2020 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 6 st lägenhetsöverlåtelser genomförts.

Antalet medlemmar under året var 51 st (föregående år 52 st)

#### Fastighetsförsäkring

Fastighetsförsäkring är tecknad till fullvärde hos Brandkontoret 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:

- Taktillsyn samt mindre reparationer av taket
- Dräneringsprojekt påbörjat (kommer att belasta 2021 års resultat)
- Spolning av rör i butiken
- Räcke runt gräsplätten korsning Vasavägen/Frihetsvägen
- Nya stegar på vinden

**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 46 500 kr (föregående år 45 500 kr)

Företagets säte är Stockholms län, Järfälla kommun.

**Flerårsöversikt**

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	2 368 798	2 388 907	2 408 229	2 468 676
Resultat efter finansiella poster	599 584	177 606	239 081	426 318
Soliditet (%)	30,04	26,03	22,12	20,41
Kassalikviditet (%)	98,89	333,70	465,26	386,57
Årsavgift/kvm br yta	740,67	740,67	750,42	779,66
Lån/kvm br yta	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	376 081	2 235 987
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:				
Reservering till fond för yttre underhåll			177 606	-177 606
Årets resultat				599 584
Belopp vid årets utgång	115 000	0	553 687	2 657 965

**Resultatdisposition**

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	2 058 381
Årets resultat	599 584
	<u>2 657 965</u>
Förslag till disposition:	
Reservering till yttre fond	177 606
Balanseras i ny räkning	2 480 359
	<u>2 657 965</u>

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

## RESULTATRÄKNING

	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 368 798	2 388 907
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<u>2 368 798</u>	<u>2 388 907</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-1 371 449	-1 797 032
Styrelsekostnader		-58 577	-58 077
Avskrivningar	4&5	-250 912	-256 425
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-1 680 938</u>	<u>-2 111 534</u>
<b>Rörelseresultat</b>		687 860	277 373
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader		-88 276	-99 767
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-88 276</u>	<u>-99 767</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		599 584	177 606
<b>Resultat före skatt</b>		599 584	177 606
<b>Årets resultat</b>		<u>599 584</u>	<u>177 606</u>

## BALANSRÄKNING

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

	Not	2020-12-31	2019-12-31
Byggnader och mark	4	8 938 331	9 161 375
Inventarier, verktyg och installationer	5	52 135	80 003
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>8 990 466</b>	<b>9 241 378</b>

#### Summa anläggningstillgångar

8 990 466 9 241 378

#### Omsättningstillgångar

##### Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		28 975	25 837
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		123 988	120 394
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>152 963</b>	<b>146 231</b>

##### Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		71 762	71 762
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>71 762</b>	<b>71 762</b>

##### Kassa och bank

Kassa och bank		1 856 049	1 016 389
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 856 049</b>	<b>1 016 389</b>

#### Summa omsättningstillgångar

2 080 774 1 234 382

#### SUMMA TILLGÅNGAR

11 071 240 10 475 760

## BALANSRÄKNING

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		115 000	115 000
Fond för yttre underhåll		553 687	376 081
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>668 687</b>	<b>491 081</b>

##### Fritt eget kapital

Balanserat resultat		2 058 381	2 058 381
Årets resultat		599 584	177 606
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>2 657 965</b>	<b>2 235 987</b>

##### Summa eget kapital

		3 326 652	2 727 068
--	--	-----------	-----------

#### Långfristiga skulder

Fastighetslån	6	5 640 500	3 045 750
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 640 500</b>	<b>3 045 750</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	6	1 663 192	4 333 042
Inre reparationsfond		8 641	8 641
Leverantörsskulder		153 121	95 799
Skatteskulder		3 294	954
Övriga skulder		4 209	3 907
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		271 631	260 599
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 104 088</b>	<b>4 702 942</b>

#### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

		<b>11 071 240</b>	<b>10 475 760</b>
--	--	-------------------	-------------------

**NOTER****Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

*Materiella anläggningstillgångar*Tillämpade avskrivningstider:

	<u>Antal år</u>
Byggnader och mark	10-100
Ombyggnad tvättstugan	10
Inventarier, verktyg och installationer	10

**Noter till resultaträkningen**

<b>Not 2 Nettoomsättning</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Årsavgifter	2 060 935	2 060 935
Hyror lokaler	124 106	130 401
Hyror p-platser	57 888	58 200
El	108 086	133 437
Övrigt	17 783	5 934
	<hr/> 2 368 798	<hr/> 2 388 907

<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Reparation och underhåll	141 140	428 682
Fastighetsel	137 456	166 611
Fjärrvärme	288 673	307 728
Vatten	92 733	173 597
Sophämtning	76 648	72 965
Städning	66 624	61 499
Snöröjning	7 709	45 710
Kabel-tv/Bredband	157 337	158 516
Fastighetsförsäkring	42 160	40 153
Förvaltningsarvode	124 591	122 650
Fastighetsskötsel	100 236	98 556
Övrigt	2 379	0
Fastighetsskatt	74 805	72 465
Revisionsarvode	26 983	23 983
Övriga administrativa kostnader	31 975	23 917
	<hr/> 1 371 449	<hr/> 1 797 032

## NOTER

### Noter till balansräkningen

<b>Not 4</b>	<b>Byggnader och mark</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärden	16 294 196	16 294 196
	Utgående anskaffningsvärden	16 294 196	16 294 196
	Ingående avskrivningar	-7 132 821	-6 909 777
	Årets avskrivningar	-223 044	-223 044
	Utgående avskrivningar	-7 355 865	-7 132 821
	Redovisat värde	8 938 331	9 161 375
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	10 144 000	10 144 000
	Byggnader	24 306 000	24 306 000
		34 450 000	34 450 000
<b>Not 5</b>	<b>Inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärden	518 653	518 653
	Utgående anskaffningsvärden	518 653	518 653
	Ingående avskrivningar	-438 650	-405 269
	Årets avskrivningar	-27 868	-33 381
	Utgående avskrivningar	-466 518	-438 650
	Redovisat värde	52 135	80 003
<b>Not 6</b>	<b>Fastighetlån</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Nordea 220119 1,55%	3 014 750	3 045 750
	Nordea 220120 1,00%	2 625 750	2 652 750
	Nordea 210129 0,68%	1 663 192	1 680 292
		7 303 692	7 378 792

Lån som ska villkorsändras under 2021 motsvarar 1 663 192 kr (2020 4 333 042 kr).  
Planerad amortering 2021 75 100 kr (2020 75 100 kr).

### Övriga noter

<b>Not 7</b>	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	14 847 000	14 847 000

**Not 8** **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**  
Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

**Not 9** **Definition av nyckeltal**

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Kassalikviditet

Omsättningstillgångar exkl. varulager i procent av kortfristiga skulder



**NOTER**

Järfälla 2021 03 15

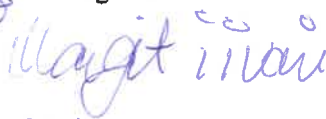
  
Anna Walldén, ordförande

  
Wolfgang Voit

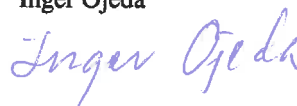
Stefan Sjöqvist




Margit Ivari



Inger Ojeda



Vår revisionsberättelse har lämnats den 24/3-2021

  
Lena Normann  
Auktoriserad revisor

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 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2020-12-31 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 revisorssed 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 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.

#### 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 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, utförmar 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, förfalskning, 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 identifierat.

#### 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 2020 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred 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 revisionsred 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 2021-03-24



Lena Normann  
Auktoriserad revisor



Inge Svensson  
Internrevisor