

# ÅRSREDOVISNING

för

**Brf Nybergsettan**

Org.nr. 713200-0634

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31

<b>Innehåll</b>	<b>Sida</b>
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	8
- underskrifter	10

# Brf Nybergsettan

Org.nr. 713200-0634

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

#### STYRELSE OCH REVISORER

##### Ordinarie styrelseledamöter

Anna Walldén	ordförande
Georgios Papavasiliou	sekreterare
Wolfgang Voit	ledamot
Stefan Sjöqvist	ledamot
Inger Ojeda	ledamot

##### Styrelsesuppleanter

Jörgen Pettersson  
Margit Ivari

##### 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 2019-06-03.

Under år 2019 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 2 st lägenhetsöverlåtelser genomförts.

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

### Fastighetsförsäkring

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

## Brf Nybergsettan

Org.nr. 713200-0634

### 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
- Stamspolning
- Installation av separat vattenmätare till butiken
- Utbyte av armaturer till LED-belysning i trapphus och källargångar
- Staket och gräsyta vid port 14
- Bom till parkeringen Vasavägen/Frihetsvägen
- Filmning av alla rör och stammar
- Jordlådor runt alla häckar på framsidan samt jordförbättring
- Ommålning vägg entré/källarplan port 18

### 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

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 388 907	2 408 229	2 468 676	2 574 550
Resultat efter finansiella poster	177 606	239 081	426 318	727 966
Soliditet (%)	26,03	22,12	20,41	15,16
Kassalikviditet (%)	333,70	465,26	386,57	616,80
Årsavgift/kvm br yta	740,67	750,42	779,66	820,69
Lån/kvm br yta	2651,85	3068,80	3089,04	3648,25

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	137 000	2 297 462
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:				
Reservering till fond för yttre underhåll			239 081	-239 081
Årets resultat				177 606
Belopp vid årets utgång	115 000	0	376 081	2 235 987

## Brf Nybergsettan

Org.nr. 713200-0634

### Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat

2 058 381

Årets resultat

177 606

2 235 987

Förslag till disposition:

Reservering till yttre fond

177 606

Balanseras i ny räkning

2 058 381

2 235 987

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

**Brf Nybergsettan**

Org.nr. 713200-0634

**RESULTATRÄKNING**

	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 388 907	2 408 229
<b>Summa rörelseintäkter</b>		2 388 907	2 408 229
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-1 797 032	-1 739 759
Styrelsekostnader		-58 077	-57 838
Avskrivningar	4&5	-256 425	-269 366
<b>Summa rörelsekostnader</b>		-2 111 534	-2 066 963
<b>Rörelseresultat</b>		277 373	341 266
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader		-99 767	-102 185
<b>Summa finansiella poster</b>		-99 767	-102 185
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		177 606	239 081
<b>Årets resultat</b>		<b>177 606</b>	<b>239 081</b>

**Brf Nybergsettan**

Org.nr. 713200-0634

**BALANSRÄKNING****TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

4

9 161 375

9 384 419

Inventarier, verktyg och installationer

5

80 003

113 384

**Summa materiella anläggningstillgångar**

9 241 378

9 497 803

**Summa anläggningstillgångar**

9 241 378

9 497 803

**Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Övriga fordringar

25 837

22 150

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

120 394

109 512

**Summa kortfristiga fordringar**

146 231

131 662

**Kortfristiga placeringar**

Övriga kortfristiga placeringar

71 762

71 762

**Summa kortfristiga placeringar**

71 762

71 762

**Kassa och bank**

Kassa och bank

1 016 389

1 822 644

**Summa kassa och bank**

1 016 389

1 822 644

**Summa omsättningstillgångar**

1 234 382

2 026 068

**SUMMA TILLGÅNGAR****10 475 760****11 523 871**

**Brf Nybergsettan**

Org.nr. 713200-0634

**BALANSRÄKNING**

Not

2019-12-31

2018-12-31

**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser

115 000

115 000

Fond för yttre underhåll

376 081

137 000

**Summa bundet eget kapital**

491 081

252 000

**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat

2 058 381

2 058 381

Årets resultat

177 606

239 081

**Summa fritt eget kapital**

2 235 987

2 297 462

**Summa eget kapital**

2 727 068

2 549 462

**Långfristiga skulder**

Fastighetslån

6

7 378 792

8 538 946

**Summa långfristiga skulder**

7 378 792

8 538 946

**Kortfristiga skulder**

Inre reparationsfond

8 641

8 641

Leverantörsskulder

95 799

158 217

Skatteskulder

954

0

Övriga skulder

3 907

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

260 599

268 605

**Summa kortfristiga skulder**

369 900

435 463

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****10 475 760****11 523 871**

**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>2019</b>	<b>2018</b>
Årsavgifter	2 060 935	2 088 053
Hyror lokaler	130 401	135 953
Hyror p-platser	58 200	58 200
El	133 437	119 173
Övrigt	5 934	6 850
	<hr/> 2 388 907	<hr/> 2 408 229

<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Reparation och underhåll	428 682	385 455
Fastighetsel	166 611	157 964
Fjärrvärme	307 728	314 435
Vatten	173 597	166 513
Sophämtning	72 965	72 386
Städning	61 499	55 093
Snöröjning	45 710	35 497
Kabel-tv/Bredband	158 516	158 370
Fastighetsförsäkring	40 153	38 986
Förvaltningsarvode	122 650	119 985
Fastighetsskötsel	98 556	96 468
Övrigt	0	12 142
Fastighetsskatt	72 465	68 935
Revisionsarvode	23 983	26 983
Övriga administrativa kostnader	23 917	30 547
	<hr/> 1 797 032	<hr/> 1 739 759



**NOTER**

**Noter till balansräkningen**

<b>Not 4 Byggnader och mark</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	16 294 196	16 294 196
Utgående anskaffningsvärden	16 294 196	16 294 196
Ingående avskrivningar	-6 909 777	-6 686 731
Årets avskrivningar	-223 044	-223 046
Utgående avskrivningar	-7 132 821	-6 909 777
Redovisat värde	9 161 375	9 384 419
<i>Taxeringsvärden</i>		
Mark	10 144 000	8 016 000
Byggnader	24 306 000	21 261 000
	34 450 000	29 277 000
<b>Not 5 Inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	518 653	480 528
Årets inköp	0	38 125
Utgående anskaffningsvärden	518 653	518 653
Ingående avskrivningar	-405 269	-358 949
Årets avskrivningar	-33 381	-46 320
Utgående avskrivningar	-438 650	-405 269
Redovisat värde	80 003	113 384
<b>Not 6 Fastighetlån</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Stadshypotek 191030 1,60%	0	1 085 054
Nordea 220119 1,55%	3 045 750	3 076 750
Nordea 200122 0,90%	2 652 750	2 679 750
Nordea 190130 0,558%	1 680 292	1 697 392
	7 378 792	8 538 946

Varav kortfristig del 75 100 kr.

**Övriga noter**

<b>Not 7 Ställda säkerheter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</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

*LN*

**NOTER**

Järfälla 2020 0325

  
Anna Walldén, ordförande

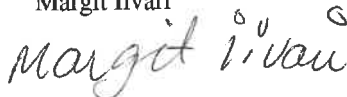
  
Wolfgang Voit

  
Inger Ojeda

Stefan Sjöqvist

Margit Iivari





Vår revisionsberättelse har lämnats den

19/4-2020



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 2019.

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 2019-12-31 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, 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, 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 2019 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 revisorsd 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 19/4 2020

  
Lena Normann  
Auktoriserad revisor

  
Inge Svensson  
Internrevisor