

Årsredovisning 2021

BRF NYBODA 10

769624-2606



Simpleko

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF NYBODA 10

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

INNEHÅLL:	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	13
Noter	14

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommer ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2012-01-30 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2012-05-18.

Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2018-02-07.

Säte

Föreningen har sitt säte i Solna.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Nyboda 10 som förvärvades 2012-09-14. Föreningens fastighet består av två flerbostadshus på adresserna Nybodagatan 2-4 och Ankdammsgatan 26-30 samt garage och lokaler på Ankdammsgatan 32. Fastigheterna byggdes 1959-60 och har värdeår 1960.

Föreningen har 13 hyreslägenheter och 134 bostadsrätter om totalt 10 551 kvm och lokalyta om 2 335 kvm.

Föreningen har 10 uthyrda lokaler.

Fastigheten har på egen mark och genom servitut 30 parkeringsplatser, i garagebyggnaden finns 52 bilplatser och 2 MC-platser

Lägenhetsfördelning:

11st 1 rum och kök

13st 1 rum och kokvrå

55st 2 rum och kök

55st 3 rum och kök

2st 4 rum och kök

5st 5 rum och kök

6st 6 rum och kök

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor, i avtalet ingår styrelseförsäkring.

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2021-05-23 och därefter påföljande styrelsekonstituering samt extra styrelsekonstituering 2021-09-21 haft följande sammansättning:

Ingela Maria Lundberg	Ordförande
Sonja Galkin	Sekreterare
Joacim Lundberg	Kassör
Lars Edlund	Ledamot
Åsa Vestlund	Ledamot
Carl-Johan Carlsson	Ledamot 2021-05-03 - 2022-03-15 (avgått)
Gustaf Fornander	Ledamot 2021-05-03 - 2021-09-21 (avgått)

Valberedning

Ingela Olsson och Erik Sjøvold (avgått december 2021) varav förstnämnde är sammankallande.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av två ledamöter i föreningen

Revisorer

Joakim Mattson	Revisor	BoRevision
Jörgen Götehed	Revisor	BoRevision
Lars Swärd	Internrevisor	

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-23. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

2021	Byte av inverter till hissen på Nybodagatan 4
2020	Byte av belysningsarmatur garage
2018	Renovering del av fasad Nybodagatan
2017	Renovering del av fasad Nybodagatan
2017	Renovering av fasad Ankdammsgatan
2016	Renovering av utemiljö samt isolering och dränering vid Ankdammsgatan

- 2015 Byte av belysningsarmatur i samtliga trapphus/källarutrymmen
- 2014 Byte av termostater i samtliga element
- 2014 Ommålning av trapphus
- 2014 Byte av kökens avloppsstammar Nybodagatan
- 2013 Helrenoverade hissar Nybodagatan 2 och 4
- 1994 Byte av kökens och badrummens avloppstammar Ankdammsgatan
- 1993 Byte av badrummens avloppsstammar Nybodagatan

Planerade underhåll

2022	Obligatorisk ventilationskontroll	0,1 mkr
2022-2023	Renovering takpelare Nybodagatan	0,5 mkr
2022-2023	Nya fönster / renovering av fönster i lokaler i gatuplan	12-15 mkr
2022-2023	Fasadrenovering Nybodagatan	3-5 mkr
2022-2023	Impregnering av balkonger i samband med fönsterbyte	0,5-1 mkr

Åtgärder för perioden efter 2023 enligt underhållsplan

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond enligt fastställd underhållsplan.

Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk Förvaltning	Simpleko AB
Fastighetsskötsel	Driftia AB
Försäkring	Brandkontoret AB
Bredband/TV	Telenor & Tele2
Hisservice	Hissen AB
Hushållsavfall	PreZero AB
Förpackningsåtervinning	Recycling i Stockholm AB
Garageportar	UNA Portar AB
Låssystem	Storstadens Lås AB
Trappstäd	Smart trappstädning AB
Snöröjning mark	Svensk Trädgårdsservice AB
Värme	Norrenergi AB
El	Vattenfall AB
Vatten	Solna vatten AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat för år 2021 är en vinst.

I resultatet för år 2021 ingår avskrivningar vilka är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt lån och upplåtelser har föreningen ett positivt flöde.

- Kartlagt befintliga lokalhyresavtal, upptäckt 4 lokalhyresgäster som inte tidigare aviserats. Årligt intäktsbortfall ca 113 000kr, åtgärdas 2022.
- Renoverat och upplåtit en hyreslägenhet till bostadsrätt efter öppen budgivning. 13 återstående hyresrätter.
- Omförhandlat och sänkt ränta på 2 lån.
- Avgiftsändring för externa hyresgäster för garageplatser 160kr/mån.

Förändringar i avtal

- Upphandlat och driftsatt ny teknisk förvaltare med professionell fastighetsskötsel och teknisk förvaltning
- Justerat städfrekvens och städuppgifter för städentreprenör.
- Digitaliserat signering av protokoll, avtal och övriga dokument.
- Samlat in och digitaliserat leverantörsavtal med automatiserad uppföljning för omförhandlingstidpunkter.
- Digitaliserat post och posthantering.
- Kontrakterat projektledning för fönsterprojekt och fasadrenovering.

Övriga uppgifter

- Skapat och dokumenterat arbetsordning och årshjul för styrelsearbetet.
- Genomfört en total fastighetsbesiktning för att få status på fastigheten och dess installationer.
- Upprättat en 50-årig underhållsplan då den befintliga inte räckte längre än till 2024. Rekommendation från Bostadsrätterna är att planen ska kontinuerligt uppdateras och gälla 20-30 år framåt i tiden.
- Etablerat personlig kontakt mellan styrelse och lokalhyresgäster.
- Etablerat kontakt med Solna Stad angående ett flertal pågående ärenden med förelägganden och kommit överens med kommunen om handlingsplaner för att åtgärda respektive ärende.
- Digitaliserat ärendehantering för boende via Simplekos portal.
- Hanterat 2 fuktskador i lägenheter, samt hanterar pågående garageläcka. Läckan i garaget beror inte på stora vattenflöden varje år utan ett trasigt avloppsrör som läckt avloppsvatten i flera år.
- Den årliga höstarbetsdagen genomfördes den 13:e november.
- Det årliga glöggminglet fick tyvärr ställas in pga pågående pandemi.

- Kartlagt samtliga lokaler inom fastigheten. Styrelsen har nu kontroll över samtliga dörrar i alla byggnader.
- Bygglov beviljat för fönster.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade, och i samband med budgetarbetet inför år 2022 beslutade styrelsen om fortsatt oförändrade årsavgifter.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 193 st. Tillkommande medlemmar under året var 33 och avgående medlemmar under året var 35. Vid räkenskapsårets slut fanns det 191 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 24 överlåtelse.

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	11 064 401	10 906 238	10 917 478	10 986 164
Resultat efter fin. poster	1 816 967	927 805	-2 316 448	220 948
Soliditet, %	65	64	62	62
Yttre fond	1 827 600	913 800	1 366 800	683 400
Taxeringsvärde	304 600 000	304 600 000	304 600 000	227 800 000
Bostadsyta, kvm	10 551	10 551	10 551	10 551
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	595	585	584	586
Lån per kvm bostadsyta, kr	10 184	10 413	10 571	10 706
Genomsnittlig skuldränta, %	0,69	1,50	1,80	2,30
Belåningsgrad, %	38,38	38,93	39,20	39,40

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	193 658 029	-	1 301 346	194 959 375
Upplåtelseavgifter	20 714 591	-	1 958 654	22 673 245
Fond, yttre underhåll	913 800	-	913 800	1 827 600
Balanserat resultat	-18 144 280	927 805	-913 800	-18 130 274
Årets resultat	927 805	-927 805	1 816 967	1 816 967
Eget kapital	198 069 946	0	5 076 967	203 146 912

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-18 130 274
Årets resultat	1 816 967
Totalt	<u>-16 313 308</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	2 407 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-38 519
Balanseras i ny räkning	-18 681 789
	<u><u>-16 313 308</u></u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		11 064 401	10 904 610
Rörelseintäkter		206 824	1 627
Summa rörelseintäkter		11 271 225	10 906 238
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-5 562 130	-4 802 516
Övriga externa kostnader	7	-749 573	-911 045
Personalkostnader	8	-182 732	-375 947
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 283 540	-2 283 553
Summa rörelsekostnader		-8 777 975	-8 373 061
RÖRELSERESULTAT		2 493 250	2 533 176
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		73 452	53 466
Räntekostnader och liknande resultatposter		-749 735	-1 658 837
Summa finansiella poster		-676 283	-1 605 371
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 816 967	927 805
ÅRETS RESULTAT		1 816 967	927 805

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	9	279 938 928	282 195 336
Maskiner och inventarier	10	37 853	64 986
Summa materiella anläggningstillgångar		279 976 782	282 260 322
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		279 976 782	282 260 322
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		241 984	536 245
Övriga fordringar		194 049	262 818
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	364 012	282 534
Summa kortfristiga fordringar		800 045	1 081 597
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		32 130 810	26 900 222
Summa kassa och bank		32 130 810	26 900 222
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		32 930 855	27 981 819
SUMMA TILLGÅNGAR		312 907 637	310 242 141

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		217 632 620	214 372 620
Fond för yttre underhåll		1 827 600	913 800
Summa bundet eget kapital		219 460 220	215 286 420
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-18 130 274	-18 144 280
Årets resultat		1 816 967	927 805
Summa fritt eget kapital		-16 313 308	-17 216 474
SUMMA EGET KAPITAL		203 146 912	198 069 946
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	12	28 159 572	47 084 059
Övriga långfristiga skulder		143 500	143 500
Summa långfristiga skulder		28 303 072	47 227 559
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		79 288 013	62 783 526
Leverantörsskulder		512 033	203 162
Skatteskulder		6 571	2 161
Övriga kortfristiga skulder		100 518	83 293
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 550 518	1 872 494
Summa kortfristiga skulder		81 457 653	64 944 636
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		312 907 637	310 242 141

Kassaflödesanalys

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Likvida medel vid årets början	26 900 222	14 299 264
Resultat efter finansiella poster	1 816 967	927 805
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	2 283 540	2 283 553
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	4 100 507	3 211 358
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	281 552	-681 357
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	8 530	220 956
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	4 390 588	2 750 957
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
Kassaflöde från investeringar	0	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	3 260 000	11 520 000
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-2 420 000	-1 670 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	840 000	9 850 000
Årets kassaflöde	5 230 588	12 600 957
Likvida medel vid årets slut	32 130 810	26 900 221

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Nyboda 10 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	2-5 %
Maskiner och inventarier	10-20 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 459 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter	2021	2020
Försäkringsersättning	206 302	0
Hysesintäkter, bostäder	1 094 801	1 190 108
Hysesintäkter, lokaler	3 278 673	3 203 039
Hysesintäkter, p-platser	502 000	510 680
Årsavgifter, bostäder	5 729 568	5 592 319
Övriga intäkter	459 881	410 091
Summa	11 271 225	10 906 238

Not 3, Fastighetsskötsel	2021	2020
Besiktning och service	9 285	19 508
Brandskydd	60 637	0
Fastighetsskötsel	53 319	32 647
Snöskottning	35 020	12 660
Städ och entrémattor	289 501	175 751
Yttre skötsel	77 994	81 330
Övrigt	5 546	0
Summa	531 302	321 896

Not 4, Reparationer	2021	2020
Försäkringsskador	301 124	0
Reparationer	827 829	1 120 439
Underhåll	402 066	205 116
Summa	1 531 018	1 325 556

Not 5, Taxebundna kostnader	2021	2020
Fastighetsel	341 026	279 146
Sophämtning	334 305	234 130
Uppvärmning	1 550 564	1 411 685
Vatten	188 988	199 594
Summa	2 414 883	2 124 554

Not 6, Övriga driftskostnader	2021	2020
Bredband	383 942	383 838
Fastighetsförsäkringar	146 812	138 884
Fastighetsskatt	480 473	476 063
Kabel-TV	26 700	26 272
Självrisker	47 000	0
Övrigt	0	5 453
Summa	1 084 927	1 030 511

Not 7, Övriga externa kostnader	2021	2020
Bankkostnader	8 280	8 466
Ekonomisk förvaltning	227 259	236 705
Förbrukningsinventarier- och material	17 715	50 429
Konsultkostnader	142 554	99 997
Kontorsmaterial, IT och administration	8 573	22 554
Revisionsarvoden	29 019	28 701
Årsstämma, styrelse- och medlemsmöten	14 376	15 227
Övriga förvaltningskostnader	301 797	448 965
Summa	749 573	911 045

Not 8, Personalkostnader	2021	2020
Lön	19 300	100 511
Sociala avgifter	34 566	78 248
Styrelsearvoden	128 866	197 188
Summa	182 732	375 947

Not 9, Byggnad och mark	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	299 834 639	299 834 639
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>299 834 639</u>	<u>299 834 639</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-17 639 303	-15 382 895
Årets avskrivning	-2 256 408	-2 256 408
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-19 895 711</u>	<u>-17 639 303</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>279 938 928</u></u>	<u><u>282 195 336</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	102 154 247	102 154 247
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	131 600 000	131 600 000
Taxeringsvärde mark	173 000 000	173 000 000
Summa	304 600 000	304 600 000
Not 10, Maskiner och inventarier	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	246 652	246 652
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>246 652</u>	<u>246 652</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-181 667	-154 522
Avskrivningar	-27 133	-27 145
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-208 799</u>	<u>-181 667</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>37 853</u></u>	<u><u>64 986</u></u>

Not 11, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2021-12-31	2020-12-31
Bredband	95 093	93 883
Försäkringspremier	107 142	101 193
Förvaltning	46 137	61 602
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	115 640	25 856
Summa	364 012	282 534

Not 12, Skulder till kreditinstitut	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31
SBAB	2022-11-22	0,32 %	20 164 486	20 164 486
SBAB	2022-11-22	0,32 %	20 164 486	20 164 486
Nordea	2022-08-17	1,05 %	17 174 487	18 094 487
SBAB	2023-08-15	0,56 %	29 159 572	30 159 572
SBAB	2022-05-20	0,41 %	20 784 554	21 284 554
Summa			107 447 585	109 867 585

Varav kortfristig del

79 288 013

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2022 omsätts vid förfall.

Not 13, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2021-12-31	2020-12-31
El	53 540	27 046
Förutbetalda avgifter/hyror	1 136 513	1 093 574
Uppvärmning	231 264	183 240
Utgiftsräntor	13 525	34 666
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	115 676	533 968
Summa	1 550 518	1 872 494

Not 14, Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	146 650 000	146 650 000
Summa	146 650 000	146 650 000

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Ingela Maria Lundberg
Ordförande

Sonja Galkin
Sekreterare

Lars Edlund
Ledamot

Åsa Vestlund
Ledamot

Joacim Lundberg
Kassör

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

BoRevision
Joakim Mattson
Revisor

Lars Swärd
Internrevisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Nyboda 10, org.nr. 769624-2606

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Nyboda 10 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 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorerans ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 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.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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. Risker 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Nyboda 10 för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions professionella 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.

Solna den / 2022

.....
Joakim Mattsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

.....
Lars Swärd
Av föreningen vald revisor