



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Nathorstvägen 1-7



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Nathorstvägen 1-7

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2047.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-08-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-03-16 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-21 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Anna Melin	Ordförande
Nike Holtes	Ledamot
Håkan Johansson	Ledamot
Paulina Rinne	Ledamot
Urban Skoog	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Marcus Petersson	Ordinarie Extern	PwC
------------------	------------------	-----

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-10.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kortvingen 1	2009	Stockholm
Kortvingen 2	2009	Stockholm

Fastigheterna är upplåtna med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1939 och består av 2 flerbostadshus.

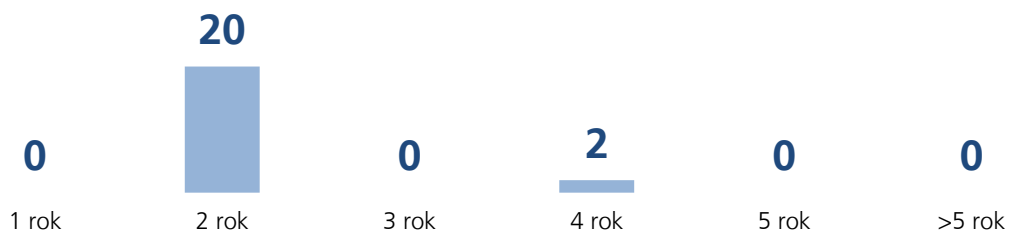
Fastigheternas värdeår är 1975.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 335 m², varav 1 057 m² utgör lägenhetsyta och 278 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 21 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	
Affärsrörelse	116 m ²	2021-09
Affärsrörelse	50 m ²	2023-12
Affärsrörelse	118 m ²	2021-07

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2047.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Stamspolning av spillvattenledningar	2020	
Isolering av vind	2020	Fastighet NHV 1-3
Uppgraderat tvättstuga med 2 nya tvättmaskiner och 1 ny torktumlare	2020	
Installerat nya portkodsosor vid alla portar	2020	
Åtgärdat skador vid toalettöfönster	2020	Fastighet NHV 1-3
Isolering av vindarna	2019	Gäller NHV 5-7
Reparation av vind	2019	Gäller NVH 5-7
Reparation av balkonger	2019	
Blästring, lagning och målning av tak och installation av säkerhetsdetaljer	2018	
Renovering av tak	2014	
Start av byte undercentraler under 2013	2013 - 2014	Klart feb 2014
Byte av cylinderlås	2013	
Byte av två undercentraler	2013 - 2014	
Renovering av fönster - byte till energiglas	2012	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Rensning av ventilationskanaler	2021	
Ommålning av fönsterbågar	2021	
Utreda dräneringsbehov NHV 1-3	2021	Ev i samband med byte av elservis

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

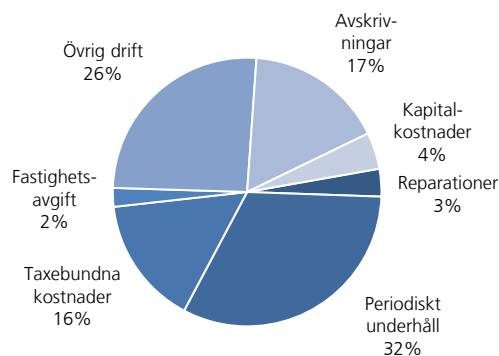
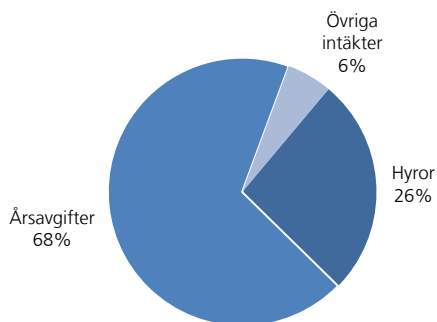
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	Nytorget fastigheter
Städning av allmänna utrymmen	Maries Puts & Städ AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 375 013	851 289
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 204 328	1 166 822
Finansiella intäkter	36	213
Minskning kortfristiga fordringar	0	33 799
Medlemsinsatser	0	2 710 000
Ökning av långfristiga skulder	0	2 494 723
Ökning av kortfristiga skulder	0	1 456 863
	1 204 364	7 862 420
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 770 496	4 238 602
Finansiella kostnader	98 437	100 094
Ökning av materiella anläggningstillgångar	98 840	0
Ökning av kortfristiga fordringar	3 260	0
Minskning av kortfristiga skulder	1 341 357	0
	3 312 390	4 338 696
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 266 988	4 375 013
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-2 108 026	3 523 724

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Obligatorisk Ventilationskontroll OVK genomfördes under hösten istället för under våren på grund av pandemin.

Sammanslagning av 2 lägenheter i NHV 1 har genomförts under verksamhetsåret.

Som fastighetsägare är man skyldig att bedriva ett systematiskt brandskyddsarbete, SBA. Styrelsen har under verksamhetsåret sett över SBA och har förstärkt brandskyddet på olika sätt. Bl a har varje port försetts med nya brandsläckare och även utökats med placering på 3:e våningen. Brandvarnare har installerats i alla portar och även i allmänna utrymmen. Branddörrar har skyltats och utrymningsvägar är markerade. Vi uppmanar alla boende att installera minst en brandvarnare i lägenheten.

Covidpandemin drabbade 2 av våra lokalhyresgäster hårt då deras omsättning i princip försvann. För att ge hyresrabatt för dessa sökte styrelsen information kring de regler som regeringen utfäste. Föreningen har gett rabatt motsvarande 50% under 3 månader. För att ansöka om stöd via Boverket insåg styrelsen att det skulle ta stora resurser i anspråk för pappersarbetet. Då det inte heller fanns några garantier för att få tillbaka några pengar avstod styrelsen från att ansöka.

En av tvättmaskinerna gick sönder under 2020 och styrelsen beslutade att tidigarelägga (utifrån UH-planen) inköp av nya plus en torktumlare.

Vi följer underhållsplanen och genomförde stamspolning under 2020.

Portkodsdosorna fungerade dåligt under 2020 och nya installerades.

Sprickor och skador upptäcktes kring badrumsfönster i fastigheten 1-3 - sprickorna var så stora att puts ramlade ner. Detta åtgärdades.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 21 st

Överlåtelse under året: 7 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 28

Tillkommande medlemmar: 8

Avgående medlemmar: 9

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 27

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	849	827	798	772
Hyror/m ² hyresrättsyta	843	872	983	959
Lån/m ² bostadsrättsyta	12 074	12 074	9 500	9 568
Elkostnad/m ² totalyta	23	25	22	20
Värmekostnad/m ² totalyta	190	203	203	206
Vattenkostnad/m ² totalyta	29	26	31	30
Kapitalkostnader/m ² totalyta	74	75	116	116
Soliditet (%)	63	61	70	70
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 040	-3 538	-705	-273
Nettoomsättning (tkr)	1 145	1 167	1 163	1 129

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 057 m² bostäder och 278 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	23 969 193	0	0	23 969 193
Upplåtelseavgifter	2 447 414	0	0	2 447 414
Fond för yttre underhåll	89 313	89 313	-1 158 388	1 158 388
S:a bundet eget kapital	26 505 920	89 313	-1 158 388	27 574 995
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-5 215 698	-89 313	-2 380 074	-2 746 311
Årets resultat	-1 039 607	-1 039 607	3 538 462	-3 538 462
S:a ansamlad förlust	-6 255 305	-1 128 920	1 158 388	-6 284 773
S:a eget kapital	20 250 614	-1 039 607	0	21 290 222

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 039 607
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 126 385
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-89 313
summa balanserat resultat	-6 255 305

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

89 313
-6 165 992

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 145 319	1 166 822
Övriga rörelseintäkter	Not 3	59 009	0
Summa rörelseintäkter		1 204 328	1 166 822
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 544 070	-3 759 287
Övriga externa kostnader	Not 5	-186 024	-442 519
Personalkostnader	Not 6	-40 403	-36 795
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-375 038	-366 801
Summa rörelsekostnader		-2 145 534	-4 605 403
RÖRELSERESULTAT		-941 206	-3 438 581
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter		36	213
Räntekostnader och liknande resultatposter		-98 437	-100 094
Summa finansiella poster		-98 401	-99 881
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 039 607	-3 538 462
ÅRETS RESULTAT		-1 039 607	-3 538 462

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad	Not 8,13	29 941 321	30 308 122
Inventarier	Not 9	90 603	0
Summa materiella anläggningstillgångar		30 031 924	30 308 122
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		30 031 924	30 308 122
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	324 103	1 427 505
Summa kortfristiga fordringar		324 103	1 427 505
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 992 280	2 993 643
Summa kassa och bank		1 992 280	2 993 643
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 316 383	4 421 148
SUMMA TILLGÅNGAR		32 348 307	34 729 271

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		26 416 607	26 416 607
Fond för yttre underhåll	Not 11	89 313	1 158 388
Summa bundet eget kapital		26 505 920	27 574 995
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 215 698	-2 746 311
Årets resultat		-1 039 607	-3 538 462
Summa fritt eget kapital		-6 255 305	-6 284 773
SUMMA EGET KAPITAL		20 250 614	21 290 222
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	5 330 000	11 700 000
Summa långfristiga skulder		5 330 000	11 700 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	6 370 000	0
Leverantörsskulder		165 475	1 531 962
Skatteskulder		99 958	95 502
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	132 260	111 585
Summa kortfristiga skulder		6 767 693	1 739 049
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		32 348 307	34 729 271

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år
Fönster	30 år	30 år
Värmeanläggning	20 år	20 år
Inventarier	5 år	

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	822 769	800 886
Hyror bostäder	67 644	83 633
Hyror lokaler	240 821	235 653
Hyror garage	7 300	9 600
Kabel-TV intäkter	20 160	19 680
Hysesrabatt	-30 639	0
Avgift andrahandsuthyrning	17 265	17 373
Öresutjämning	-1	-3
	1 145 319	1 166 822

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader	31 213	0
Försäkringsersättning	27 796	0
	59 009	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	47 125	43 140
	Fastighetsskötsel beställning	17 301	28 255
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	4 000
	Snöröjning/sandning	6 039	4 719
	Städning entreprenad	35 148	18 037
	Städning enligt beställning	21 087	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	9 250	0
	Myndighetstillsyn	0	14 750
	Gård	2 651	448
	Serviceavtal	2 034	1 873
	Förbrukningsmateriel	3 414	2 487
	Brandskydd	31 628	0
	Fordon	829	1 173
		176 507	118 882
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	0	2 327
	Tvättstuga	3 472	1 144
	Lås	21 220	2 865
	VVS	0	28 864
	Värmeanläggning/undercentral	5 061	0
	Elinstallationer	6 944	0
	Tak	0	9 117
	Skador/klotter/skadegörelse	2 893	7 525
	Vattenskada	35 392	0
		74 982	51 842
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	400 188	2 934 063
	Hyreslägenheter	0	104 500
	VVS	20 313	0
	Balkonger/altaner	302 469	0
		722 970	3 038 563
	Taxebundna kostnader		
	El	31 034	33 590
	Värme	253 914	270 746
	Vatten	39 011	34 976
	Sophämtning/renhållning	23 147	17 885
		347 106	357 197
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	35 956	30 863
	Självrisk	23 200	0
	Tomträttsavgäld	94 600	94 600
	Kabel-TV	18 171	17 959
		171 927	143 422
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	50 577	49 381
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 544 070	3 759 287

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	0	1 519
	Juridiska åtgärder	31 213	59 298
	Inkassering avgift/hyra	1 350	2 550
	Hysesförluster	0	52 178
	Revisionsarvode extern revisor	31 250	27 500
	Föreningskostnader	3 638	6 350
	Fritids- och trivselkostnader	311	253
	Studieverksamhet	5 000	0
	Förvaltningsarvode	66 436	65 406
	Administration	6 661	12 058
	Korttidsinventarier	3 590	0
	Konsultarvode	31 864	210 788
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 710	4 620
		186 024	442 519
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	30 745	28 000
	Sociala kostnader	9 658	8 795
		40 403	36 795
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	312 968	312 968
	Förbättringar	53 833	53 833
	Inventarier	8 237	0
		375 038	366 801

Not 8	BYGGNAD	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	32 723 569	32 723 569
	Utgående anskaffningsvärde	32 723 569	32 723 569
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 415 447	-2 048 645
	Årets avskrivningar enligt plan	-366 801	-366 801
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 782 248	-2 415 447
	Planenligt restvärde vid årets slut	29 941 321	30 308 122
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	15 676 000	15 676 000
	Taxeringsvärde mark	14 095 000	14 095 000
		29 771 000	29 771 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	28 000 000	28 000 000
	Lokaler	1 771 000	1 771 000
		29 771 000	29 771 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	0	0
	Nyanskaffningar	98 840	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	98 840	0
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	0	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-8 237	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-8 237	0
	Redovisat restvärde vid årets slut	90 603	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	49 395	46 135
	Klientmedel hos SBC	274 708	1 381 370
		324 103	1 427 505

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	1 158 388	1 521 232
	Reservering enligt stadgar	89 313	89 313
	Omföring	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 158 388	-452 157
	Vid årets slut	89 313	1 158 388

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
	SEB	0,970 %	5 330 000	5 330 000	2022-01-28
	SEB	0,480 %	6 370 000	6 370 000	2021-01-28
	Summa skulder till kreditinstitut		11 700 000	11 700 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-6 370 000	0	
			5 330 000	11 700 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 700 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	12 600 000	12 600 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Ränta	3 005	2 170
	Avgifter och hyror	129 255	109 415
		132 260	111 585

Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Planering för ommålning av fönsterbågar.
	Planering för rensning av ventilationskanaler.
	Översyn av dräneringsbehov.
	Ny Fastighetsskötare från och med 1 januari 2021 - ADB.
	Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen kan i dagsläget inte bedöma omfattningen av den eventuella påverkan (om någon) som utbrottet kan komma att få på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 24/3 2021



Anna Melin
Ordförande

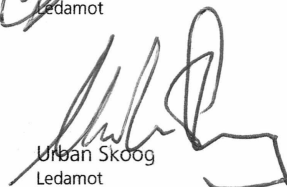


Nike Holtes
Ledamot



Håkan Johansson
Ledamot

Paulina Rinne
Ledamot



Urban Skoog
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 4/5- 2021
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Marcus Petersson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Nathorstvägen 1-7, org.nr 769614-9793

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nathorstvägen 1-7 för år 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 31 december 2020 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 *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 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.

Revisorns ansvar

Våra 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 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

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 Bostadsrättsföreningen Nathorstvägen 1-7 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *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 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 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 vi 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 vår 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.

Stockholm den 4/5 2021
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Marcus Petersson
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se