



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 byggentreprenader 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.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

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 Näsbyallé

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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. Föreningen har en relativt låg belåningsgrad och gör årligen amorteringar som motsvarar cirka 15 procent av årsavgifterna. Den låga belåningen och de årliga amorteringarna skapar ekonomiskt utrymme för större underhållsprojekt i framtiden. Någon särskild fond för yttre underhåll finns inte. 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 2023.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- 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 1952-04-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1956-06-12 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-25 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Täby.

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

Styrelsen

Boel Björklund	Ledamot
Åke Dovärn	Ledamot
Linus Jansson	Ledamot
Jonas Risberg	Ledamot
Lena Sollerud Lesse	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Henrik Moberg	Ordinarie Extern	PWC
Karin Grip	Ordinarie Intern	
Claes Betsholz	Suppleant Intern	

Valberedning

Marcus Håkansson
Anna Wahren

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-08.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Duvhöken 2	1952	Täby
Näsbypark 2:6	1952	Täby
Ormvråken 2	1952	Täby
Ormvråken 3	1952	Täby

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är bergvärme och el.

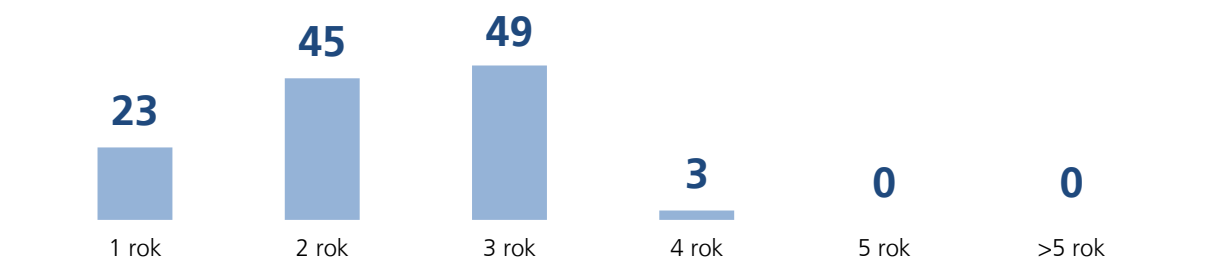
Fastigheternas värdeår är 1952.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 715 m², varav 7 042 m² utgör lägenhetsyta och 673 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 120 lägenheter med bostadsrätt samt 5 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2023.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Stamspolning	2019	
Gemensam el IMD	2019	
Installation ny elpanna	2019	
Bokningssystem tvätt	2019	
Nya elpatroner spetsberedare	2019	
Effektivisering bergvärme	2019	
Ventilation bergutrymme	2019	
Anskaffning reservpump vs-cirk	2018	Förebyggande
Byte cirkpump vvc	2018	
Förstudie sol-el	2018	
Målning takplåtar vinkelhus	2018	
Radonmätning	2018	
Underhåll av källardörrar	2017	
Underhåll av varmgarageportar	2017	
Underhåll av entrépartier	2017	
Spetsberedare för varmvatten	2017	Örnstigen 2
Utbyte kompressorer bergvärme	2017	
Installation av nytt fastighetsnät	2017	
Byte av stamventiler på värmesystemet	2016	
Utbyte av expansionskärl	2016	
Installation av rening/avgasning värmesystem	2016	
Utbyte och service rökgasluckor	2016	Örnstigen 2, 33, 35
Förbättring kapacitet spetsberedare för varmvatten	2016	
OVK-besiktning	2015	
Förnyad energideklaration	2015	
Nya fönster och balkongdörrar	2015	Färdigställt
Nya tvättmaskiner	2015	Örnstigen 33
Skärmtak entréer punkthusen	2015	Örnstigen 2, 33, 35
Installation kodlås entrédörrar	2014	
Målning källarstråk	2014	
Tätning husskarvar	2014	
Nya fönster och balkongdörrar	2014 - 2015	
Renovering källarstråksdörrar	2013	
Belysning trapphus/källargångar	2013	
Förbättrad utebelysning	2013	Örnstigen 19, 21
Nya tvättmaskiner	2013	Örnstigen 31
Lekplats	2012	
Stamrenovering	2011 - 2012	
Installation bergvärme	2011	
Omläggning av tak	2006	Örnstigen 2, 35, 33
Nya entréportar	2005	
Ommålning fönster	2005	Örnstigen 2, 35, 33
Skorstensrenovering	2003	
Renovering panncentral	2003	
Omputsning av fasad	2003 - 2005	
Ny dränering	2002	
Renovering tvättstugor	2000	
Målning av trapphus	1999	
Renovering av balkonger	1993	Balkongplattor
Omläggning av tak	1986	Örnstigen 19-31

Planerat underhåll	År
Målningsbättringar trapphus	2020
Projektering renovering kallgarage	2020

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Ownit AB
Internet uppkopplingstyp	Bredband
Teknisk förvaltning	Brf Näsbyallé
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Serviceavtal bergvärme	Climapac AB
Serviceavtal lås och portar	Bergs Lås AB

Föreningens ekonomi

Även under 2019 hade föreningen en avgiftsfri månad, vilket skett 7 av de senaste 8 åren. Detta trots att investeringar gjordes i nya mätare för IMD-el, ny elpanna, optimering av bergvärmens, bokningssystem tvättstugor samt naturligtvis sedvanligt underhåll och reparationer. Styrelsen bedömer att ekonomin är god och en höjning av avgifterna är inte aktuell och kommer att ta ställning till avgiftsfri månad i slutet av sommaren 2020.

Sedan 2018 ingår avgift för bredband i månadsavgiften och införandet av IMD-el under 2019 reducerar elkostnaderna för medlemmarna.

Inga större renoveringsprojekt planeras och löpande underhåll bedöms kunna hanteras inom ramen för den årliga driftsbudgeten. Inom den kommande 10 års perioden kan våra tak behöva omläggning och troligen behöver bergvärmeanläggningen bytas ut på grund av åldersskäl, och detta kommer att lånefinansieras via det ökade låneutrymme som våra årliga amorteringar skapar.

De viktigaste faktorerna som kan påverka nivån på våra framtida medlemsavgifter är:

Energikostnader: tack vare bergvärmens är vår energiförbrukning relativt låg. Elpriserna i slutet av 2019 (och början av 2018) har också legat på en lägre nivå än tidigare år på grund av det milda vädret. Behovet av tillskottsenergi utöver det bergvärmens genererar har legat på en historiskt låg nivå.

Räntekostnader: Efter låneomläggningar har vår räntenivå sjunkit ytterligare och snitträntan är nu 1,57%. Alla lån är bundna vilket gör att höjningar påverkar oss med fördröjning. Marknadens prognoser är dessutom att räntan inte kommer att förändras drastiskt under de närmaste åren. En höjning av vår räntenivå med en procentenhet motsvarar en halv månadsavgift och dagens avgiftsnivå "tål" en ränta på 4%.

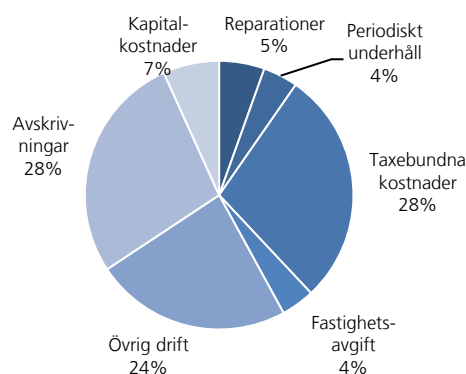
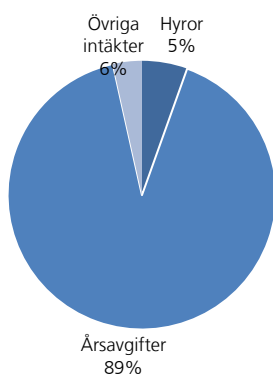
Amorteringar: vi fortsätter följa vår amorteringspolicy från 2012 och har under året amorterat knappt 600.000 vilket motsvarar 15% av medlemsavgifterna. Under året har inga nya lån tagits upp och vår belåning är relativt låg jämfört med liknande föreningar.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2018 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2021

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 649 114	1 182 978
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 238 847	4 097 970
Finansiella intäkter	63	150
Minskning kortfristiga fordringar	0	2 558
Ökning av kortfristiga skulder	0	87 434
	4 352 765	4 188 112
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 151 586	2 796 008
Finansiella kostnader	320 365	334 979
Ökning av materiella anläggningstillgångar	497 000	0
Ökning av kortfristiga fordringar	101 956	0
Minskning av långfristiga skulder	590 988	590 988
Minskning av kortfristiga skulder	48 532	0
	4 710 426	3 721 975
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 291 453	1 649 114
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-357 661	466 136

*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 1 377 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

- Installation av ny el-panna för tillskottsenergi
- Installation av IMD-el, dvs medlemmarna ansluts till ett gemensamt abonnemang med individuell mätning med syfte att minska kostnaderna för var och en.
- Stamspolning av samtliga avloppsstammar inklusive inspektion av tidigare utförda reliningarbeten (2012)
- Förbättring av kapacitet på spetsberedare för varmvatten
- Förbättring av återvinning av hetgasenergi från bergvärmen
- Bokningssystem för tvättstugor via display, smartphone eller dator
- Installation av fläktsystem för att ventilera bergutrymme
- Avgiftsfri månad i december

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 120 st
Överlåtelse under året: 8 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 9 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 148
Tillkommande medlemmar: 14
Avgående medlemmar: 7
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 155

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	548	548	548	548
Hyror/m ² hyresrättsyta	207	207	205	193
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 679	2 763	2 847	2 931
Elkostnad/m ² totalyta	99	95	83	76
Värmekostnad/m ² totalyta	0	0	22	13
Vattenkostnad/m ² totalyta	26	20	24	28
Kapitalkostnader/m ² totalyta	42	43	52	59
Soliditet (%)	42	42	42	42
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-438	-382	-564	-905
Nettoomsättning (tkr)	4 352	4 091	4 090	4 086

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 7 042 m² bostäder och 673 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	224 145	0	0	224 145
Uppskrivningsfond	16 847 232	-203 272	0	17 050 504
Upplåtelseavgifter	4 117 665	0	0	4 117 665
S:a bundet eget kapital	21 189 042	-203 272	0	21 392 314
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-6 656 821	203 272	-381 916	-6 478 176
Årets resultat	-438 313	-438 313	381 916	-381 916
S:a ansamlad förlust	-7 095 133	-235 041	0	-6 860 093
S:a eget kapital	14 093 909	-438 313	0	14 532 221

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-438 313
uppskrivningsfond	203 272
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 860 092
summa balanserat resultat	-7 095 133

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-7 095 133
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 351 902	4 091 350
Övriga rörelseintäkter	Not 3	800	6 620
Summa rörelseintäkter		4 352 702	4 097 970
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 651 964	-2 149 008
Övriga externa kostnader	Not 5	-222 184	-392 693
Personalkostnader	Not 6	-277 438	-254 308
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 319 127	-1 349 049
Summa rörelsekostnader		-4 470 713	-4 145 058
RÖRELSERESULTAT		-118 011	-47 087
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		63	150
Räntekostnader och liknande resultatposter		-320 365	-334 979
Summa finansiella poster		-320 302	-334 829
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-438 313	-381 916
ÅRETS RESULTAT		-438 313	-381 916

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	31 940 578	32 703 139
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	238 262	297 827
Summa materiella anläggningstillgångar		32 178 840	33 000 966
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		32 178 840	33 000 966
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		133	4
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 027 098	1 668 918
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	113 855	
Summa kortfristiga fordringar		1 141 086	1 668 922
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		272 130	0
Summa kassa och bank		272 130	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 413 216	1 668 922
SUMMA TILLGÅNGAR		33 592 056	34 669 888

Balansräkning

		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 341 810	4 341 810
Uppskrivningsfond		16 847 232	17 050 504
Summa bundet eget kapital		21 189 042	21 392 314
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 656 821	-6 478 176
Årets resultat		-438 313	-381 916
Summa fritt eget kapital		-7 095 133	-6 860 093
SUMMA EGET KAPITAL		14 093 909	14 532 221
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	18 277 062	18 868 050
Summa långfristiga skulder		18 277 062	18 868 050
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	590 988	590 988
Leverantörsskulder		134 553	196 166
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	495 544	482 463
Summa kortfristiga skulder		1 221 085	1 269 617
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 592 056	34 669 888

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.

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

Avskrivningar	2019	2018
Egna lägenheter/lokaler	20 år	20 år
Byggnader	57 år	57 år
Fastighetsrenovering	20 år	20 år
Värmeanläggning	25 år	25 år
Stambyte	30 år	30 år
Balkong/terrass	30 år	30 år
Tak	30 år	30 år
Markanläggning	20 år	20 år
Port/säkerhetsdörr	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	3 859 285	3 859 285
Hyror lokaler	27 312	27 312
Hyror parkering	11 280	11 280
Hyror garage	186 832	187 232
Hyror förråd	6 300	6 275
Elintäkter	260 913	0
Öresutjämning	-19	-34
	4 351 902	4 091 350

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader	0	2 400
Försäkringsersättning	0	2 320
Övriga intäkter	800	1 900
	800	6 620

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	38 350	46 020
	Fastighetskötsel beställning	15 752	8 082
	Fastighetskötsel gård entreprenad	0	34 095
	Fastighetskötsel gård beställning	95 168	66 417
	Snöröjning/sandning	30 226	48 979
	Städning entreprenad	142 415	150 367
	Städning enligt beställning	2 514	6 413
	OVK Obl. Ventilationskontroll	6 875	0
	Myndighetstillsyn	9 120	14 620
	Gemensamma utrymmen	6 125	1 681
	Gård	14 818	7 200
	Serviceavtal	30 223	39 970
	Förbrukningsmateriel	10 677	7 610
	Brandskydd	0	4 875
	Fordon	0	388
		402 264	436 717
	Reparationer		
	Tvättstuga	23 221	14 576
	Lås	1 783	1 023
	Installationer	0	10 000
	VVS	41 159	43 116
	Värmeanläggning/undercentral	86 365	2 956
	Elinstallationer	51 138	7 695
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	30 613	7 853
	Tak	14 550	0
	Fasad	16 568	33 850
	Mark/gård/utemiljö	0	37 549
	Garage/parkering	0	31 626
		265 397	190 244
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	3 188
	VVS	123 000	0
	Värmeanläggning	0	31 275
	Ventilation	81 250	0
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	29 093
		204 250	63 556
	Taxebundna kostnader		
	El	1 028 739	732 590
	Vatten	203 083	154 377
	Sophämtning/renhållning	127 787	126 016
		1 359 609	1 012 983
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	72 454	71 461
	Markhyra/vägavgift/avgäld	655	645
	Kabel-TV	14 737	16 407
	Bredband	142 638	177 735
		230 484	266 248
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	189 960	179 260
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 651 964	2 149 008

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Tele- och datakommunikation	7 210	3 666
	Inkassering avgift/hyra	1 275	0
	Revisionsarvode extern revisor	31 250	30 000
	Föreningskostnader	7 811	13 888
	Styrelseomkostnader	524	300
	Fritids- och trivselkostnader	0	6 547
	Studieverksamhet	0	4 375
	Förvaltningsarvode	155 824	151 045
	Administration	6 840	32 713
	Konsultarvode	3 000	141 859
	Tidningar facklitteratur	451	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 000	7 850
		222 184	392 693
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	159 000	166 500
	Arvode föreningsskötsel	60 000	
	Löner	0	40 000
	Kostnadsersättningar	418	309
	Sociala kostnader	58 020	47 499
		277 438	254 308
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Egna lägenheter och lokaler	11 899	11 899
	Byggnad	275 841	275 841
	Värmesystem K3	6 020	6 020
	Förbättringar	874 954	874 954
	Markanläggning	90 847	93 482
	Maskiner	0	27 287
	Inventarier	59 565	59 565
		1 319 127	1 349 049

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	50 372 587	50 372 587
	Nyanskaffningar	497 000	0
	Utgående anskaffningsvärde	50 869 587	50 372 587
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-17 669 448	-16 407 251
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 259 562	-1 262 196
	Utgående avskrivning enligt plan	-18 929 010	-17 669 448
	Planenligt restvärde vid årets slut	31 940 578	32 703 139
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	8 199 907	8 199 907
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	66 038 000	55 879 000
	Taxeringsvärde mark	62 434 000	45 003 000
		128 472 000	100 882 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	126 000 000	99 000 000
	Lokaler	2 472 000	1 882 000
		128 472 000	100 882 000
Not 9	MASKINER	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	136 438	136 438
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	136 438	136 438
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-136 438	-109 151
	Årets avskrivningar enligt plan	0	-27 287
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-136 438	-136 438
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	793 873	793 873
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	793 873	793 873
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-496 046	-436 480
	Årets avskrivningar enligt plan	-59 565	-59 565
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-555 611	-496 045
	Redovisat restvärde vid årets slut	238 262	297 828

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	1 803	3 053
	Skattefordran	5 972	16 672
	Klientmedel hos SBC	1 019 323	1 649 114
	Fordringar kreditfakturor	0	78
		1 027 098	1 668 918

Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Elintäkter augusti-december	113 855	0
		113 855	0

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsda g
SEB	1,290 %	2 000 000	2 000 000	2021-09-28
SEB	1,770 %	1 812 500	1 962 500	2022-10-28
SEB	1,770 %	1 812 500	1 962 500	2020-11-28
SEB	1,770 %	1 231 250	1 268 750	2022-10-28
SEB	1,720 %	822 945	847 941	2022-11-28
SEB	1,810 %	808 361	833 357	2023-03-28
SEB	1,970 %	1 221 875	1 259 375	2020-07-28
SEB	1,720 %	795 862	820 858	2021-05-28
SEB	1,600 %	818 777	843 773	2022-4-28
SEB	1,290 %	750 000	750 000	2021-09-28
SEB	1,290 %	2 344 000	2 350 000	2021-09-28
SEB	1,400 %	4 449 980	4 559 984	2026-12-28
Summa skulder till kreditinstitut		18 868 050	19 459 038	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-590 988	-590 988	
		18 277 062	18 868 050	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 913 110 kr.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	22 002 060	22 002 060

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Arvoden	152 434	117 634
Sociala avgifter	47 895	36 000
Ränta	2 616	1 802
Avgifter och hyror	292 599	327 027
	495 544	482 463

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS
SLUT

- Målningsbättringar av trapphus

Styrelsens underskrifter

TÄBY den 25 / 3 2020



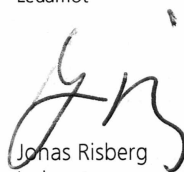
Boel Björklund
Ledamot



Åke Dovärn
Ledamot



Linus Jansson
Ledamot



Jonas Risberg
Ledamot

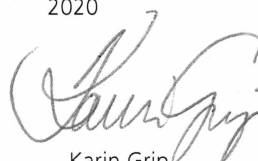


Lena Sollerud Lesse
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27 / 3 2020



Henrik Moberg
Extern revisor



Karin Grip
Intern revisor

Karin Grip

Medlemsrevisor Brf Näsbyallé

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Näsbyallé, org nr 716000-0639

Revisionsberättelse avseende räkenskapsåret 2019

I egenskap av medlemsrevisor i Bostadsrättsföreningen Näsbyallé, avges härmed följande revisionsberättelse.

Jag har tagit del av årsredovisning, stämmoprotokoll och styrelseprotokoll hänförliga till räkenskapsåret 2019. Jag har även haft möte med representant för styrelsen för genomgång och diskussion kring den erhållna dokumentationen jämte styrelsens förvaltning i övrigt.

Min granskning har skett i samråd med föreningens externa revisor. Resultatet av min granskning har inte givit anledning till anmärkning och jag tillstyrker att stämman beviljar styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2019. Jag tillstyrker vidare att ansamlad förlust överförs i ny räkning.

Täby den 26 mars 2020



Karin Grip



Revisionsberättelse i bostadsrättsföreningar

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Näsbyallé, org.nr 716000-0639

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Näsbyallé för år 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 31 december 2019 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 på fel.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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 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 Näsbyalle för år 2019 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 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 revisorssed 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 revisorssed 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 räkenskaper. 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.

Täby den 27 mars 2020
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Henrik Moberg
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