

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Nybodahöjden 1

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 2017 och 2046.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. 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 1997-03-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1998-02-19 och nuvarande stadgar registrerades 2015-08-31 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Nybodahöjdens Samfällighetsförening. Föreningens andel är 18,5 procent. Samfälligheten förvaltar gemensamma anläggningar såsom gator, ledningar, markparkering, grönområden m.m.

#### Styrelsen

Carl Johan Peter Engström	Ordförande
Casper Erik Valentin Burenby	Ledamot
Per Christoffer Landberg	Ledamot
Annica Pernilla Helén Lorent	Ledamot
Birgit Irene Rikkinen	Ledamot

Karin Eva Lyckner	Suppleant
Karl Mats Jakob Toresbo	Suppleant
Felicia Sofie Wallin Eggeborn	Suppleant

#### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Carl Johan Peter Engström, Per Christoffer Landberg, Annica Pernilla Helén Lorent, Birgit Irene Rikkinen, Karl Mats Jakob Toresbo och Felicia Sofie Wallin Eggeborn.



### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2046.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Markarbeten	2020	Marksten, Grusgångar Hus 3
Garageunderhåll	2020	Utredning underhåll
Värmesystem	2019 - 2020	Injustering golvvärme

Planerat underhåll	År	Kommentar
Mindre diverse underhåll	2021	Diverse underhåll
Garage underhåll	2021	Underhållsarbete
Mindre förbättringar fasad	2021	Lagning av enstaka putsskador.
Målningsarbeten	2021	Ytterdörrar, spaljeer

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsförvaltning	Storholmen Förvaltning
Fastighetsjour	Dygnet Fastighetsjour AB
Snöröjning	F.J Service AB

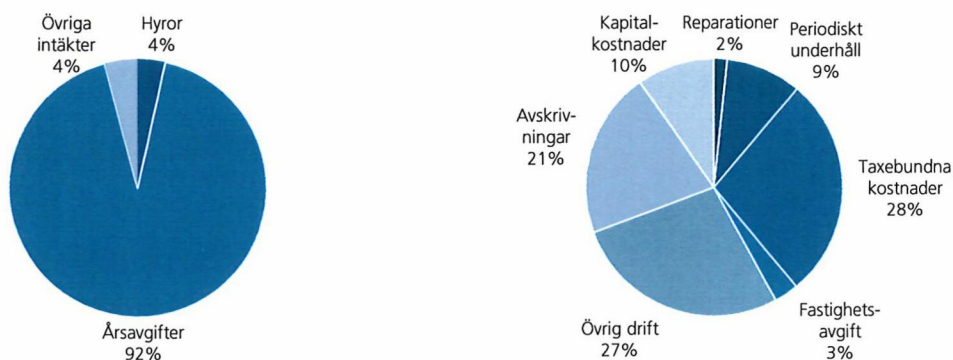
### Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 318 816</b>	<b>2 811 007</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	3 024 850	3 245 877
Finansiella intäkter	2 548	2 857
Minskning kortfristiga fordringar	109 447	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	201 238
	<b>3 136 845</b>	<b>3 449 972</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 709 956	2 302 564
Finansiella kostnader	240 991	266 848
Ökning av kortfristiga fordringar	0	119 810
Minskning av långfristiga skulder	298 663	252 941
Minskning av kortfristiga skulder	251 633	0
	<b>2 501 243</b>	<b>2 942 163</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>3 954 418</b>	<b>3 318 816</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>635 601</b>	<b>507 809</b>

\*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

COVID-19 läget har påverkat underhållsarbetet och underhållsarbeten har blivit fördröjda. Två lån har lagt om och till ny bank, Handelsbanken. Avtal uppdaterat och förnyat för återvinningservice med Ragnsells. Nytt snöröjningsavtal med F.J Service AB. Nya stadgar har tagit fram och första beslut tagit på extra stämma den 3 oktober 2020. Andra extra stämma planeras. Eldebiteringsmodell under översyn. Huvudrevisor från KMPG gått i pension och ny utsedd revisor från KMPG är Katrine Elbra.

Den 3 december 2019 kom en dom från Högsta förvaltningsdomstolen (Mål nr 1595-19) att individuell mätning (IMD) av el, värme, vatten m.m. numera är skattepliktigt.

Då föreningen använder sig av IMD för el innebär det att föreningen under året har upprättat momsredovisning innehållande IMD. I domen framgår det att momsredovisning ska upprättas från 2018-02-09 och därför har momsredovisning upprättats för räkenskapsåret men också för år 2018 och 2019. Det kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret, då både intäkter och kostnader har minskat och istället numera redovisas som moms. Eftersom rättelser för åren 2018 och 2019 är gjord under 2020 så kan det även innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och kommande räkenskapsår, då moms rättning för 2018 och 2019 påverkar resultatet för 2020.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 48 st  
Överlåtelse under året: 3 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 69 st  
Tillkommande medlemmar: 5 st  
Avgående medlemmar: 7 st  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 67 st

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	861	861	861	782
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	6 989	7 081	7 159	7 213
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	28	84	79	65
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	117	120	124	127
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	20	16	20	20
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	74	82	75	62
Soliditet (%)	50	48	48	48
Resultat efter finansiella poster (tkr)	561	164	79	473
Nettoomsättning (tkr)	3 006	3 157	3 079	2 825

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 247 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	19 430 000	0	0	19 430 000
Fond för yttre underhåll	3 032 443	760 165	-510 147	2 782 425
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>22 462 443</b>	<b>760 165</b>	<b>-510 147</b>	<b>22 212 425</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-147 932	-760 165	674 500	-62 267
Årets resultat	561 481	561 481	-164 353	164 353
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>413 549</b>	<b>-198 684</b>	<b>510 147</b>	<b>102 086</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>22 875 992</b>	<b>561 481</b>	<b>0</b>	<b>22 314 511</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	561 481
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	612 233
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-760 165
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>413 549</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråkats  
**att i ny räkning överförs**

234 565
<b>648 114</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 006 166	3 156 634
Övriga rörelseintäkter	Not 3	18 684	89 243
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 024 850</b>	<b>3 245 877</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 562 677	-2 120 593
Övriga externa kostnader	Not 5	-116 017	-145 491
Personalkostnader	Not 6	-31 262	-36 480
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-514 969	-514 969
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 224 925</b>	<b>-2 817 533</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>799 924</b>	<b>428 344</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 548	2 857
Räntekostnader och liknande resultatposter		-240 991	-266 848
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-238 443</b>	<b>-263 991</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>561 481</b>	<b>164 353</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>561 481</b>	<b>164 353</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8,15	42 074 136	42 589 105
Inventarier	Not 9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>42 074 136</b>	<b>42 589 105</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>42 076 936</b>	<b>42 591 905</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		6 622	7 887
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	2 829 181	2 230 844
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	0	117 416
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 835 803</b>	<b>2 356 147</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		1 198 865	1 152 366
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 198 865</b>	<b>1 152 366</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>4 034 668</b>	<b>3 508 513</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>46 111 604</b>	<b>46 100 419</b>



## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		19 430 000	19 430 000
Fond för yttre underhåll	Not 13	3 032 443	2 782 425
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>22 462 443</b>	<b>22 212 425</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-147 932	-62 267
Årets resultat		561 481	164 353
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>413 549</b>	<b>102 086</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>22 875 992</b>	<b>22 314 511</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	10 506 191	9 557 275
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>10 506 191</b>	<b>9 557 275</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	12 187 568	13 435 147
Leverantörsskulder		75 725	333 033
Skatteskulder		146 808	136 332
Övriga skulder		4 163	975
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	315 157	323 146
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>12 729 421</b>	<b>14 228 633</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>46 111 604</b>	<b>46 100 419</b>

## 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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år
Bredband	10 år	10 år
Inventarier	10 år	10 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	2 794 446	2 794 799
Hyror garage moms	15 600	15 600
Hyror garage	90 040	92 590
Elintäkter	0	253 588
Elintäkter moms	106 053	0
Öresutjämning	28	57
	<b>3 006 166</b>	<b>3 156 634</b>

Pga att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018,2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader	6 794	0
Försäkringsersättning	11 290	67 883
Övriga intäkter	600	21 360
	<b>18 684</b>	<b>89 243</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel entreprenad	24 010	29 255
	Fastighetskötsel beställning	17 432	28 582
	Fastighetskötsel gård entreprenad	0	9 375
	Fastighetskötsel gård beställning	32 453	73 167
	Snöröjning/sandning	5 038	40 027
	Serviceavtal	3 393	891
	Förbrukningsmateriel	21 018	3 275
	Störningsjour och larm	5 283	0
	Fordon	209	0
		<b>108 836</b>	<b>184 571</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Gemensamma utrymmen	0	14 723
	Entré/trapphus	0	550
	Lås	21 500	0
	VVS	1 350	2 558
	Värmeanläggning/undercentral	1 420	0
	Ventilation	0	2 750
	Elinstallationer	11 107	0
	Fasad	0	13 867
	Fönster	0	11 875
	Balkonger/altaner	0	66 108
	Mark/gård/utemiljö	0	8 500
	Skador/klotter/skadegörelse	7 375	0
		<b>42 752</b>	<b>120 931</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	0	240 322
	Värmeanläggning	89 734	109 262
	Ventilation	0	160 563
	Mark/gård/utemiljö	99 591	0
	Garage/parkering	45 240	0
		<b>234 565</b>	<b>510 147</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	90 995	272 816
	Värme	380 169	389 481
	Vatten	63 873	53 203
	Sophämtning/renhållning	151 690	85 794
		<b>686 727</b>	<b>801 294</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	116 446	114 594
	Självrisk	0	18 200
	Tomträttsavgäld	224 700	224 700
	Samfällighetsavgift	74 000	74 000
		<b>415 146</b>	<b>431 494</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>74 652</b>	<b>72 156</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 562 677</b>	<b>2 120 593</b>

Pga att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018,2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Medlemsinformation	40	0
	Tele- och datakommunikation	6 083	12 751
	Inkassering avgift/hyra	900	0
	Hysesförluster	0	850
	Revisionsarvode extern revisor	15 875	15 581
	Föreningskostnader	438	7 444
	Styrelseomkostnader	15 212	1 782
	Fritids- och trivselkostnader	315	179
	Förvaltningsarvode	63 948	62 065
	Administration	3 493	7 294
	Konsultarvode	3 903	26 275
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 810	11 270
		<b>116 017</b>	<b>145 491</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	25 000	28 000
	Sociala kostnader	6 262	8 480
		<b>31 262</b>	<b>36 480</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Byggnad	502 969	502 969
	Förbättringar	12 000	12 000
		<b>514 969</b>	<b>514 969</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	50 416 920	50 416 920
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>50 416 920</b>	<b>50 416 920</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-7 827 815	-7 312 845
	Årets avskrivningar enligt plan	-514 969	-514 969
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-8 342 784</b>	<b>-7 827 815</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>42 074 136</b>	<b>42 589 105</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	47 606 000	47 606 000
	Taxeringsvärde mark	35 000 000	35 000 000
		<b>82 606 000</b>	<b>82 606 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	82 000 000	82 000 000
	Lokaler	606 000	606 000
		<b>82 606 000</b>	<b>82 606 000</b>
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
<b>Not 9</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	718 572	718 572
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>718 572</b>	<b>718 572</b>
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-718 572	-718 572
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-718 572</b>	<b>-718 572</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>Not 11</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Skattekonto	73 004	64 394
	Klientmedel hos SBC	2 755 553	2 166 450
	Fordringar kreditfakturer	624	0
		<b>2 829 181</b>	<b>2 230 844</b>

<b>Not 12</b>		<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Upplupna elintäkter				0	117 416
				<b>0</b>	<b>117 416</b>

<b>Not 13</b>		<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Vid årets början				2 782 425	2 253 785
Reservering enligt stadgar				760 165	760 165
Reservering enligt stämmobeslut				0	0
lanspråktagande enligt stadgar				0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut				-510 147	-231 525
<b>Vid årets slut</b>				<b>3 032 443</b>	<b>2 782 425</b>

<b>Not 14</b>		<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>			
	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>	
	<b>2020-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>	
Handelsbanken	0,460 %	7 160 566	0	2021-10-30	
Swedbank	0,940 %	4 704 906	4 887 954	2022-10-25	
Swedbank	1,110 %	4 828 287	4 943 902	2021-09-24	
Swedbank	0,000 %	0	7 160 566	Löst	
Swedbank	0,000 %	0	6 000 000	Löst	
Handelsbanken	0,510 %	6 000 000	0	2022-12-01	
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>22 693 759</b>	<b>22 992 422</b>		
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-12 187 568	-13 435 147		
		<b>10 506 191</b>	<b>9 557 275</b>		

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 20 913 109 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

<b>Not 15</b>		<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Fastighetsinteckningar				30 992 000	30 540 000

<b>Not 16</b>		<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Vatten				16 017	15 278
Arvoden				25 000	25 000
Sociala avgifter				7 855	7 855
Ränta				15 659	32 865
Avgifter och hyror				250 626	242 148
				<b>315 157</b>	<b>323 146</b>

## Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

---

Röstat igenom nya stadgar, som är under registrering.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

---

## Styrelsens underskrifter

---

STOCKHOLM den 16 / 5 2021



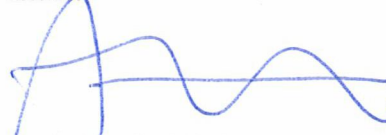
Carl Johan Peter Engström  
Ordförande



Casper Erik Valentin Burenby  
Ledamot



Per Christoffer Landberg  
Ledamot



Annica Pernilla Helén Lorent  
Ledamot



Birgit Irene Rikkinen  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 31 / 5 2021  
KPMG



Katrine Elbra  
Extern revisor

Galkind



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Nybodahöjden 1, org. nr 769602-0739

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nybodahöjden 1 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.

### 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. 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 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 Nybodahöjden 1 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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





## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 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 förlöpande 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 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.

Solna 2021-05-31

KPMG AB

Katrine Elbra

Godkänd revisor