

# Årsredovisning 2021

BRF NYBODABERGET

769605-3979



 **nabo**

# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF NYBODABERGET

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

## INNEHÅLL:

## SIDA:

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

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



# KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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

## RESULTATRÄKNING

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

## BALANSRÄKNING

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

## NOTER

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

## GILTIGHET

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

# Förvaltningsberättelse

## VERKSAMHETEN

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

---

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

### FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 2000-02-22.

### SÄTE

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### ÄKTA FÖRENING

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

### FASTIGHETEN

Fastigheten innehar med tomträtt fastigheten Nybodahemmet 62 på adressen Nybodaringen 45 i Stockholm. Föreningen har 27 bostadsrätter om totalt 1 140 kvm.

### FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos If Skadeförsäkring AB.

### STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Bernt Jimmy Svensson	Ordförande
Anna Palmberg	Sekreterare
Carl-Ludwig Svensson	Fastighets- och informationsansvarig
Özgül Alce	Kassör och parkeringsansvarig
Philip Ahl	Suppleant
Linnéa Hofberg	Suppleant
Heidi Laurentinsson	Suppleant
Gustav Milesson	Suppleant

## FIRMATECKNING

Firman tecknas av två styrelseledamöter i förening

## REVISORER

Henrik Nilsson    Revisor  
Vanessa Davis    Revisorssuppleant

## SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-17. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

## AVTAL MED LEVERANTÖRER

Snöröjning	Allgranth
ekonomisk förvaltning	Nabo
trappstädning	Smart förvaltning sverige AB
jourhantverkare vid läckor och dylikt	Securitas

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

## EKONOMI

Under 2021 har föreningen tagit tag i ett flertal renoveringar, framförallt av våra trappor och gjort om en balkong. Då vi är en K2-förening tar vi utgifterna under det år de kommer utan att göra avskrivningar, därför ser det ut som att vi gjort en kraftig förlust under 2021, detta härrör från våra renoveringsprojekt. Under året har även gjorts en avgiftsjustering för att anpassa våra inkomster med föreningens utgifter.

## FÖRÄNDRINGAR I AVTAL

## ÖVRIGA UPPGIFTER

Föreningen har även lagt stor omsorg på vår uteplats på gården som fått trädgårdsmöbler och en gemensam odling av blommor och örter. Tillsammans med vår grannförening Brf Nybodaterassen har vi även anlagt en boulebana på gården.  
Föreningen jobbar med en höjning av tomträttsavgälden som stegvis ökar just nu. Vår förhoppning är att kunna hålla nere utgifter och inte behöva höja avgifterna motsvarande höjningen av tomträttsavgälden.

## MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 28 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 29 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelser.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 229	1 187	1 181
Resultat efter fin. poster	-583	-184	-206
Soliditet, %	50	51	52
Yttre fond	272	349	430
Taxeringsvärde	30 800	30 800	30 800
Bostadsyta, kvm	1 140	1 140	1 140
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	1 032	1 003	998
Lån per kvm bostadsyta, kr	8 811	8 811	8 811
Genomsnittlig skuldränta, %	1,25	1,52	1,41
Belåningsgrad, %	51,52	50,82	50,14

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	11 900	-	-	11 900
Fond, yttre underhåll	349	-	-78	272
Balanserat resultat	-1 280	-184	78	-1 386
Årets resultat	-184	184	-583	-583
<b>Eget kapital</b>	<b>10 786</b>	<b>0</b>	<b>-583</b>	<b>10 203</b>

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 386
Årets resultat	-583
Totalt	<u><b>-1 969</b></u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	34
Att från yttre fond i anspråk ta	-248
Balanseras i ny räkning	-1 756
	<u><u><b>-1 969</b></u></u>

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

# Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
	2		
Nettoomsättning		1 229	1 186
Rörelseintäkter		0	1
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 229</b>	<b>1 187</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	3-6	-1 355	-887
Övriga externa kostnader	7	-45	-45
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-286	-286
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 686</b>	<b>-1 218</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-457</b>	<b>-31</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-126	-153
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-126</b>	<b>-153</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-583</b>	<b>-184</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-583</b>	<b>-184</b>



# Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	9	19 498	19 765
Maskiner och inventarier	10	91	110
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>19 589</b>	<b>19 875</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>19 589</b>	<b>19 875</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		11	3
Övriga fordringar	11	1	38
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	109	117
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>120</b>	<b>158</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		899	1 113
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>899</b>	<b>1 113</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 019</b>	<b>1 271</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>20 609</b>	<b>21 146</b>

# Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		11 900	11 900
Fond för yttre underhåll		272	349
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>12 172</b>	<b>12 249</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 386	-1 280
Årets resultat		-583	-184
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 969</b>	<b>-1 463</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>10 203</b>	<b>10 786</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13	6 670	6 739
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 670</b>	<b>6 739</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		3 374	3 305
Leverantörsskulder		54	63
Skatteskulder		78	76
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	230	177
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 736</b>	<b>3 621</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>20 609</b>	<b>21 146</b>

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

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

### Redovisning av intäkter

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

### Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,07 %
Fastighetsförbättringar	3,33 %
Maskiner och inventarier	10 %

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

### Omsättningstillgångar

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

### Föreningens fond för yttre underhåll

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

### Fastighetsavgift

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 459 SEK per lägenhet.

### Fastighetslån

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

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
Hysesintäkter, p-platser	53	43
Årsavgifter, bostäder	1 177	1 143
Övriga intäkter	0	1
<b>Summa</b>	<b>1 229</b>	<b>1 187</b>

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2021	2020
Besiktning och service	57	48
Fastighetskötsel	2	2
Snöskottning	30	7
Städning	21	20
Trädgårdsarbete	27	16
Övrigt	0	8
<b>Summa</b>	<b>137</b>	<b>101</b>
NOT 4, REPARATIONER	2021	2020
Balkonger	330	0
Reparationer	136	144
VA	34	0
<b>Summa</b>	<b>500</b>	<b>144</b>
NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2021	2020
Fastighetsel	41	26
Sophämtning	47	33
Uppvärmning	275	255
Vatten	25	23
<b>Summa</b>	<b>389</b>	<b>337</b>
NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2021	2020
Fastighetsförsäkringar	23	22
Fastighetsskatt	39	39
Kabel-TV	30	30
Samfällighet	34	34
Tomträttsavgälder	202	179
<b>Summa</b>	<b>329</b>	<b>304</b>
NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
Förbrukningsmaterial	6	0
Kameral förvaltning	29	29
Revisionsarvoden	-11	0
Övriga förvaltningskostnader	21	16
<b>Summa</b>	<b>45</b>	<b>45</b>

NOT 8, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2021	2020
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	126	153
<b>Summa</b>	<b>126</b>	<b>153</b>

  

NOT 9, BYGGNAD OCH MARK	2021-12-31	2020-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	23 079	23 079
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>23 079</b>	<b>23 079</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-3 313	-3 046
Årets avskrivning	-267	-267
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-3 581</b>	<b>-3 313</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>19 498</b>	<b>19 765</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	17 200	17 200
Taxeringsvärde mark	13 600	13 600
<b>Summa</b>	<b>30 800</b>	<b>30 800</b>

  

NOT 10, MASKINER OCH INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	183	183
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>183</b>	<b>183</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-73	-55
Avskrivningar	-18	-18
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-91</b>	<b>-73</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>91</b>	<b>110</b>

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	1	38
<b>Summa</b>	<b>1</b>	<b>38</b>

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Försäkringspremier	0	17
Förvaltning	15	12
Kabel-TV	8	8
Städning	5	6
Tomträtt	53	48
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	28	27
<b>Summa</b>	<b>109</b>	<b>117</b>

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2021-12-31	Skuld 2021-12-31	Skuld 2020-12-31
Swedbank	2023-08-25	0,87 %	3 365	3 365
Swedbank	2023-01-25	0,86 %	3 305	3 305
Swedbank	2022-09-23	1,99 %	3 374	3 374
<b>Summa</b>			<b>10 044</b>	<b>10 044</b>

*Varav kortfristig del*

3 374

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.  
Lån med slutbetalningsdag under 2022 omsätts vid förfall.

NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Beräknat revisionsarvode	0	11
El	10	3
Förutbetalda avgifter/hyror	105	99
Uppvärmning	41	34
Utgiftsräntor	26	24
Vatten	4	4
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	44	3
<b>Summa</b>	<b>230</b>	<b>177</b>

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	10 275	10 275
<b>Summa</b>	<b>10 275</b>	<b>10 275</b>

## Underskrifter

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Bernt Jimmy Svensson  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Anna Palmberg  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Carl-Ludwig Svensson  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Özgül Alce  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Henrik Nilsson  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
26.04.2022 20:15

SENT BY OWNER:  
Erik Feldt • 26.04.2022 16:05

DOCUMENT ID:  
SkxxBnuBH5

ENVELOPE ID:  
S1mB2uHHq-SkxxBnuBH5

DOCUMENT NAME:  
Brf Nybodaberget, 769605-3979 - Ej undertecknad årsredovisning 2021.pdf  
15 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANNA PALMBERG anna.palmberg@mitel.com	Signed Authenticated	26.04.2022 16:16 26.04.2022 16:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 12/02/1968) IP: 78.79.236.131
2. ÖZGÜL ALCE oz_al@hotmail.com	Signed Authenticated	26.04.2022 16:52 26.04.2022 16:40	eID Low	Swedish BankID (DOB: 26/04/1983) IP: 45.11.42.183
3. CARL-LUDWIG SVENSSON Korvjerry@gmail.com	Signed Authenticated	26.04.2022 17:05 26.04.2022 17:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 19/09/1992) IP: 37.2.216.50
4. BERNT JIMMY SVENSSON jimmy@jimmysvensson.com	Signed Authenticated	26.04.2022 20:01 26.04.2022 17:06	eID Low	Swedish BankID (DOB: 26/04/1976) IP: 172.226.48.69
5. JAN HENRIK NILSSON henrik.j.nilsson@telia.com	Signed Authenticated	26.04.2022 20:15 26.04.2022 20:13	eID Low	Swedish BankID (DOB: 29/05/1969) IP: 83.253.58.198

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Nybodaberget

Org.nr 769605-3979

Styrelsen för en bostadsrättsförening har ansvaret för att förvaltning av föreningens verksamhet och räkenskaper en sker i enlighet med gällande lagar och regelverk samt föreningens stadgar. Styrelsen ansvarar även att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen för föreningen. Föreningens revisorer ansvarar för att uttala sig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av genomförd revision.

Revisionen har genomförts så att den med hög, men inte absolut, säkerhet ska kunna försäkra att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter och att den ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning. En revision innefattar dels att granska ett urval av underlagen för utlägg, belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för uttalande om ansvarsfrihet granskas även väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelsen eller enskild styrelseledamot handlat i strid med lagar och regelverk eller föreningens stadgar och om så kan bedömas vara ersättningskyldig mot föreningen.

Revisionen har utgått utifrån tillgängliga handlingar om räkenskap och förvaltning och har gett en rimlig grund för nedanstående uttalanden.

Jag, som utsedd revisor för Brf Nybodaberget, tillstyrker att:

1. Förvaltningsberättelsen och årsredovisningen som upprättats av styrelsen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.
2. Föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, samt disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.
3. Föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2021.

Stockholm, 2022-04-26



Henrik Nilsson