



Årsredovisning 2019

Brf Nyboda 10

Org. 769624-2606



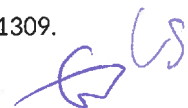
Innehållsförteckning

| | |
|------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse | 3 |
| Resultaträkning | 6 |
| Balansräkning | 7 |
| Kassaflödesanalys | 9 |
| Noter | 10 |
| Underskrifter | 14 |

Kontaktinformation

Brf Nyboda 10, Ankdammsgatan 26, 171 43 Solna
styrelsen@nyboda10.se

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.
Tel: 010-175 71 00 (kundtjänst)
Mail: kundtjanst@rbekonomi.se
www.rbekonomi.se



Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna utan tidsbegränsning.

Föreningens fastighet, Nyboda 10 i Solna stad förvärvades 2012-09-14.

Föreningens fastighet består av två flerbostadshus på adresserna Nybodagatan 2-4 Ankdammsgatan 26-30. Fastigheten byggdes 1959-60 och har värdeår 1960.

Den totala byggnadsytan uppgår till 12 786 kvm, varav 10 551 kvm utgör lägenhetsyta och 2 235 kvm lokalyta. Antalet bostäder är 147 jämnt fördelade över de två byggnaderna. Fastigheten har på egen mark och genom servitut 30 parkeringsplatser. I garagebyggnaden finns 52 garage.

Lägenhetsfördelning

11 st 1 rum och kök
13 st 1 rum och kokvrå
55 st 2 rum och kök
55 st 3 rum och kök
2 st 4 rum och kök
5 st 5 rum och kök
6 st 6 rum och kök

Av dessa lägenheter är 130 upplåtna med bostadsrätt och 17 med hyresrätt.

Föreningen har 8 uthyrda lokaler.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Underhållsplan har föreningen upprättat år 2014, vilken sträcker sig 10 år. Planen uppdateras fortlöpande.

Tidigare års genomförda åtgärder

Inventering samtliga lägenheter
Energicheck
Montering termostater i samtliga lägenheter
Nya torkskåp och tvättmaskiner
Nytt avlopp i del av lokal som för närvarande uthyres till tandläkarklinik
Installation avluftare till värmesystem
Målning entréer och trapphus
Ny hiss och renovering av hissar
Montering ledlampor trapphus, garage, källare
Stambyte kök
Obligatorisk ventilationskontroll
Portrenovering
Renovering garagepelare
Renovering tak Ankdammsgatan 32
Målning källare Ankdammsgatan 26 - 30
Kompl glasblock
Nya förråd källare Ankdammsgatan 26
Utredning, injustering och byte VVS-utrustning
Fasadrenovering Ankdammsgatan
Utredning, injustering och byte VVS-utrustning
OVK , obligatorisk ventilationskontroll pågår

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Stadens Förvaltning. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Förvaltning i Östersund AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-01-30 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2012-05-18. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2018-02-07. Föreningen har sitt säte i Solna.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlemmar i Bostadsrätterna.

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 186. Antalet ny tillkomna medlemmar under året är 21. Antalet medlemmar som utträtt under året är 18. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 189. Under året har 13 överlåtelser skett och 1 upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 183 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 473 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2019-04-28 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

| | |
|----------------|---------------|
| Tomas Sandin | ledamot/ordf. |
| Allan Axelsson | ledamot |
| Claudia Enciso | ledamot |
| Carina Valdal | ledamot |
| Lars Edlund | ledamot |
| Zoran Dimic | ledamot |
| Anne Tiainen | suppleant |

Till **revisor** har Joakim Mattson, BoRevision AB valts. Till förtroendevald revisor valdes Lars Swärd.

Valberedningen består av Ingela Olsson och Carl-Johan Carlsson varav den förstnämnda är sammankallande.

Antalet styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 14 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Styrelsen har haft en planeringsdag då underhållsplanen gick igenom. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Föreningens resultat för år 2019 är negativt vilket kan jämföras med 2018 som visade vinst. Förändringen beror främst på ökade kostnader för underhåll och reparationer.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden och den har under år 2019 minskat vilket beror på gjorda amorteringar.

I resultatet för år 2019 ingår avskrivningar vilka är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt lån och upplåtelser har föreningen ett positivt flöde. Anledningen till detta är att föreningen har upplåtit en lägenhet under året.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade och i samband med budgetarbetet inför år 2020 beslutade föreningen om fortsatt oförändrade avgifter.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

| Genomförd åtgärd |
|------------------------------------|
| Markarbete och nytt cykelställ, 84 |
| <u>Akuta åtgärder</u> |
| Dräneringsarbete |
| Ankdammsgatan 1 446 |
| Fasadrenovering |
| Nybodagatan, 826 |

Händelser efter räkenskapsåret

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 7,5-15 Mkr, se nedan. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen. De enskilt största åtgärderna som planeras framgår nedan.

| Planerad åtgärd | Kostnad MKr | År |
|-----------------------------|--------------------|-----------|
| Takpelare Nybodagatan | renovering 1-3 mkr | 2020-2022 |
| Nya fönster/ renovering | 10-12 mkr | 2020-2022 |
| Fasadrenovering Nybodagatan | 1,5-2 mkr | 2020-2022 |

LS

TS

Förändring Eget kapital

| | Inbetalda insatser | Upplåtelse-avgifter | Yttre fond | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|--------------------------------|--------------------|---------------------|------------------|---------------------|-------------------|--------------------|
| Belopp vid årets ingång | 187 027 242 | 12 925 378 | 683 400 | - 15 818 380 | 220 948 | 185 038 588 |
| Resultatdisp enl stämman: | | | | | | |
| Avsättning till yttre fond | | | 683 400 | - 683 400 | | |
| Ianspråktagande av yttre fond | | | | | | |
| Balanseras i ny räkning | | | | 220 948 | - 220 948 | |
| Upplåtelser | 1 166 810 | 1 733 190 | | | | 2 900 000 |
| Årets resultat | | | | | -2 316 448 | - 2 316 448 |
| Belopp vid årets utgång | 188 194 052 | 14 658 568 | 1 366 800 | - 16 280 832 | -2 316 448 | 185 622 140 |

Flerårsöversikt

| | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 |
|---|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning, Kkr | 10 917 | 10 986 | 10 925 | 10 818 | 10 709 |
| Resultat efter finansiella poster, Kkr | -2 316 | 221 | -3 487 | -2 409 | -1 078 |
| Soliditet, % | 62,03 | 61,61 | 61,41 | 60,40 | 58,85 |
| Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr | 523 | 523 | 521 | 512 | 500 |
| Lån per kvm bostadsrättsyta, kr | 10 570 | 10 705 | 10 780 | 11 303 | 11 315 |
| Insats per kvm bostadsrättsyta, kr | 19 224 | 18 949 | 18 949 | 18 648 | 17 577 |
| Genomsnittlig skuldränta, % * | 1,80 | 2,30 | 2,61 | 2,61 | 3,06 |
| Fastighetens belåningsgrad, % ** | 39,21 | 39,40 | 39,37 | 40,96 | 40,68 |

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

| | |
|--|--------------|
| Förslag till behandling av föreningens resultat: | |
| Balanserat resultat | - 16 280 832 |
| Årets resultat | - 2 316 448 |
| | - 18 597 280 |
| Styrelsen föreslår att: | |
| Till yttre fond avsätts | 913 800 |
| Ur yttre fond ianspråktagas | - 1 366 800 |
| I ny räkning överföres | - 18 144 280 |
| | - 18 597 280 |

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

RESULTATRÄKNING

| | | 2019-01-01 | 2018-01-01 |
|---|-----|--------------------|-------------------|
| | Not | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
| Rörelsens intäkter | | | |
| Årsavgifter och hyresintäkter | 2 | 10 917 478 | 10 986 164 |
| Övriga rörelseintäkter | | 0 | 73 649 |
| Summa rörelsens intäkter | | 10 917 478 | 11 059 813 |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Driftkostnader | 3 | -8 179 085 | -5 321 343 |
| Övriga externa kostnader | 4 | -499 184 | -421 936 |
| Arvoden och ersättningar | 5 | -281 888 | -250 323 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -2 283 552 | -2 279 016 |
| Summa rörelsens kostnader | | -11 243 709 | -8 272 618 |
| Rörelseresultat | | -326 231 | 2 787 195 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter | | 36 248 | 37 032 |
| Räntekostnader | | -2 026 465 | -2 603 279 |
| Summa finansiella poster | | -1 990 217 | -2 566 247 |
| Resultat efter finansiella poster | | -2 316 448 | 220 948 |
| Årets resultat | | -2 316 448 | 220 948 |

U G

OK 12/12 TS LE J O

BALANSRÄKNING

| | | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|------------|--------------------|--------------------|
| TILLGÅNGAR | Not | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 6 | 284 451 744 | 286 708 152 |
| Inventarier, verktyg, installationer | 7 | 92 131 | 119 275 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 284 543 875 | 286 827 427 |
| Summa anläggningstillgångar | | 284 543 875 | 286 827 427 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kundfordringar | | 8 193 | 5 403 |
| Aktuell skattefordran | | 5 483 | 0 |
| Övriga fordringar | | 126 417 | 29 530 |
| Förutbet. kostn och uppl. intäkter | 8 | 265 630 | 261 995 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 405 723 | 296 928 |
| Kassa och bank | | 14 299 264 | 13 260 667 |
| Summa omsättningstillgångar | | 14 704 987 | 13 557 595 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 299 248 862 | 300 385 022 |


U G



17/17 TS A CE

BALANSRÄKNING

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | |
| Eget kapital | | |
| Bundet eget kapital | | |
| Medlemsinsatser | 202 852 620 | 199 952 620 |
| Yttre fond | 1 366 800 | 683 400 |
| Summa bundet eget kapital | 204 219 420 | 200 636 020 |
| Ansamlad förlust | | |
| Balanserat resultat | -16 280 832 | -15 818 380 |
| Årets resultat | -2 316 448 | 220 948 |
| Summa ansamlad förlust | -18 597 280 | -15 597 432 |
| Summa eget kapital | 185 622 140 | 185 038 588 |
| Långfristiga skulder | 9 | |
| Skulder till kreditinstitut | 110 117 585 | 111 537 585 |
| Övriga skulder | 35 000 | 35 000 |
| Summa långfristiga skulder | 110 152 585 | 111 572 585 |
| Kortfristiga skulder | | |
| Kortfristig del av långfristiga skulder | 1 420 000 | 1 420 000 |
| Leverantörsskulder | 351 265 | 463 552 |
| Aktuell skatteskuld | 0 | 13 436 |
| Övriga skulder | 237 205 | 161 509 |
| Upplup. kostn. och förutbet. intäkter | 10 1 465 667 | 1 715 352 |
| Summa kortfristiga skulder | 3 474 137 | 3 773 849 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | 299 248 862 | 300 385 022 |

u



 AA TS K 

KASSAFLÖDESANALYS

| | 2019-01-01 2019-12-31 | 2018-01-01 2018-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | -326 231 | 2 787 195 |
| Avskrivningar | 2 283 552 | 2 279 016 |
| Erhållen ränta mm | 36 248 | 37 032 |
| Erlagd ränta | -2 026 465 | -2 603 279 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | -32 896 | 2 499 964 |
| Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital | | |
| Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar | -2 790 | 6 577 |
| Minskning(+)/ökning(-) av fordringar | -100 522 | 34 858 |
| Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder | -112 287 | -264 242 |
| Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder | -192 908 | 273 402 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | -441 403 | 2 550 559 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Förvärv av inventarier, verktyg och installationer | 0 | -24 799 |
| Pågående ombyggnad | 0 | 40 306 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | 0 | 15 507 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter | 2 855 000 | 0 |
| Amortering lån | -1 420 000 | -794 610 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | 1 435 000 | -794 610 |
| Förändring av likvida medel | 993 597 | 1 771 456 |
| Likvida medel vid årets början | 13 260 667 | 11 489 211 |
| Likvida medel vid årets slut | 14 299 264 | 13 260 667 |

u

AA TS

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 om Årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Bostadsrättsföreningens förvärv av fastigheten har redovisats i enlighet med alternativ 2 i RedU9, Bostadsrättsföreningars förvärv av fastighet via bolag. Enligt detta alternativ överförs övervärdet för aktierna direkt till fastigheten.

Föreningen köpte samtliga aktier i Skärvagsvålan II, vilket ägde fastigheten Solna Nyboda 10 för 131 250 000 kr. Aktiebolaget sålde fastigheten den 15 september 2012 för ett värde av 153 800 000 kr till bostadsrättsföreningen, varefter övervärdet för aktierna, har överförts till fastigheten. Efter dessa åtgärder motsvarar fastighetens redovisade värde, vid förvärvstillfället, marknadsvärdet.

Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 131 200 000 kr. Föreningar har i och med detta en uppskjuten skatteskuld. Om föreningen säljer fastigheten innebär det att beskattning utgår även på denna mellanskillnad. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatten till 0 kr. Bolaget likviderades under 2013.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnad 1 %
Fastighetsförbättringar 2- 5 %
Inventarier 10-20%

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 377 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Yttre fond

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråkstagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

NOTER

Noter till resultaträkningen

| Not 2 | Årsavgifter och hyresintäkter | 2019 | 2018 |
|--------------|---|-------------------|-------------------|
| | Årsavgifter bostäder | 5 521 213 | 5 513 562 |
| | Hyresintäkter bostäder | 1 343 090 | 1 439 878 |
| | Hyresintäkt lokaler | 3 180 680 | 3 127 524 |
| | Hyresintäkter garage och parkering | 500 162 | 514 387 |
| | Övriga hyresintäkter inkl konsumtion bredband | 372 334 | 464 463 |
| | Summa årsavgifter och hyresintäkter | 10 917 479 | 11 059 814 |
| Not 3 | Driftskostnader | 2019 | 2018 |
| | Fastighetsskötsel | 58 765 | 196 554 |
| | Städ och entremattor | 143 914 | 161 729 |
| | Reparationer och underhåll | 4 492 899 | 1 629 727 |
| | Yttre skötsel | 188 632 | 80 931 |
| | Fastighetsel | 309 316 | 291 941 |
| | Fjärrvärme | 1 510 134 | 1 530 405 |
| | Vatten | 188 151 | 178 747 |
| | Sophämtning | 218 304 | 170 988 |
| | Snöröjning | 34 259 | 35 007 |
| | Kabel-TV | 25 983 | 25 513 |
| | Övriga driftskostnader | 399 812 | 418 929 |
| | Försäkringar | 134 972 | 134 511 |
| | Fastighetsskatt | 473 944 | 466 361 |
| | Summa driftkostnader | 8 179 085 | 5 321 343 |
| Not 4 | Övriga externa kostnader | 2019 | 2018 |
| | Ekonomisk förvaltning | 257 264 | 242 170 |
| | Revisionsarvode | 28 000 | 27 174 |
| | Konsultarvode | 77 075 | 55 444 |
| | Kontorsmaterial | 10 132 | 3 805 |
| | Telefon | 5 615 | 7 065 |
| | Kostnader för årsstämma, styrelse- och medlemsmöten | 34 159 | 16 753 |
| | Övriga administrationskostnader | 30 550 | 63 596 |
| | Övriga försäljningskostnader | 49 660 | 0 |
| | Inkasso/betalningsföreläggande | 6 729 | 5 929 |
| | Summa övriga externa kostnader | 499 184 | 421 936 |
| Not 5 | Personalkostnader | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
| | Styrelsearvode | 189 158 | 180 600 |
| | Lön | 34 675 | 16 650 |
| | Sociala kostnader | 58 055 | 53 073 |
| | Summa personalkostnader | 281 888 | 250 323 |

NOTER

Noter till balansräkningen

| Not 6 | Byggnader och mark | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--------------|---|--------------------|--------------------|
| | Ingående anskaffningsvärde | 299 834 639 | 299 834 639 |
| | Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 299 834 639 | 299 834 639 |
| | Ingående avskrivningar | -13 126 487 | -10 870 078 |
| | Årets avskrivningar | -2 256 408 | -2 256 409 |
| | Utgående ackumulerade avskrivningar | -15 382 895 | -13 126 487 |
| | Utgående redovisat värde | 284 451 744 | 286 708 152 |
| | Redovisat värde byggnader | 182 297 497 | 184 553 905 |
| | Redovisat värde mark | 102 154 247 | 102 154 247 |
| | Summa redovisat värde | 284 451 744 | 286 708 152 |
| | Taxeringsvärde | | |
| | Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: | 304 600 000 | 227 800 000 |
| | varav byggnader: | 131 600 000 | 122 000 000 |
| Not 7 | Inventarier | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
| | Ingående anskaffningsvärde | 246 652 | 221 854 |
| | Årets anskaffningar | 0 | 24 798 |
| | Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 246 652 | 246 652 |
| | Ingående avskrivningar | -127 377 | -104 770 |
| | Årets avskrivningar | -27 144 | -22 607 |
| | Utgående ackumulerade avskrivningar | -154 522 | -127 377 |
| | Utgående redovisat värde | 92 131 | 119 275 |
| Not 8 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
| | Brandkontoret - fastighetsförsäkring | 95 798 | 94 342 |
| | Förvaltning i Ösd | 59 176 | 57 732 |
| | Com Hem | 6 528 | 6 408 |
| | Övriga förutbetalda kostnader | 104 128 | 103 513 |
| | Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 265 630 | 261 995 |

W

ae 12/12 TS CE

NOTER

| Not 9 | Långfristiga skulder | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|-------|-----------------------------------|--------------------|--------------------|
| | Amortering inom 1 år | 1 420 000 | 1 420 000 |
| | Amortering inom 2 till 5 år | 5 680 000 | 5 680 000 |
| | Amortering efter 5 år | 103 017 585 | 104 437 585 |
| | Summa långfristiga skulder | 110 117 585 | 111 537 585 |

| Kreditgivare | Villkorsändring | Ränta % | Amortering 2020 | Skuld per 2019-12-31 |
|-----------------------------------|-----------------|---------|--------------------|-------------------------|
| SBAB | 2021-05-20 | 1,40 | 500 000 | 21 784 554 |
| SBAB | 2020-09-04 | 4,05 | | 30 409 572 |
| Nordea | 2022-08-17 | 1,05 | 920 000 | 19 014 487 |
| Nordea | 2021-08-18 | 0,80 | | 20 164 486 |
| Nordea | 2021-08-18 | 0,55 | | 20 164 486 |
| Summa | | | 1 420 000 | 111 537 585 |
| Avgår kortfristig del | | | | 1 420 000 |
| Summa långfristiga skulder | | | | 110 117 585 |

| Not 10 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--------|---|------------------|------------------|
| | Förutbetalda hyror & avgifter | 1 083 475 | 981 231 |
| | Upplupen räntekostnad | 35 421 | 31 428 |
| | Vattenfall el | 30 122 | 26 264 |
| | Norrenergi fjärrvärme | 191 736 | 206 655 |
| | Övriga upplupna kostnader | 124 913 | 469 774 |
| | Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 1 465 667 | 1 715 352 |

NOTER

Övriga noter

| Not 11 Skulder för vilka säkerheter ställts | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Fastighetsinteckningar | 146 650 000 | 146 650 000 |
| Summa ställda säkerheter | <u>146 650 000</u> | <u>146 650 000</u> |

Solna 2020-



Tomas Sandin



Allan Axelsson



Claudia Enciso

Carina Valdal

Zoran Dimic



Lars Edlund



VÅR Min revisionsberättelse har lämnats den 4/5 2020.



Joakim Mattsson
Revisor



LARS SWÄRD
FÖRENINGSVÅLD REVISOR

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 uppger, 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 att avveckla verksamheten.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Nyboda 10 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 revisionssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 revisorn från BoRevision professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 4/5 2020

Joakim Mattsson
BoRevision AB

Lars Swärd
Förtroendevald revisor