

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Nybergstreaan

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

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 2022 och 2060.
- 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.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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 1955-09-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1962-06-01 och nuvarande stadgar registrerades 2017-10-19 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i JAKOBSBERG.

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

Styrelsen

Mikael Rörseth	Ordförande	
Anette Amareh	Ledamot	Nyval.
Guye Hagman	Ledamot	
Birgitta Wilhelmson	Ledamot	Omval.
Christian Cordova Valasquez	Suppleant	Nyval.
Martina Cornelius	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:
Birgitta Wilhelmson.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Tomas Ericson

Ordinarie Extern

BoRev.

Valberedning

Christian Cordova Valasquez
Martina Cornelius

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-08.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
JAKOBSBERG 2:1214	1957	JAKOBSBERG
JAKOBSBERG 2:1215	1957	JAKOBSBERG
JAKOBSBERG 2:1369	1957	JAKOBSBERG

Fullvärdesförsäkring finns via Fastighetsägarnas egna försäkringar (FEF)/Proinova Agency AB.
I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

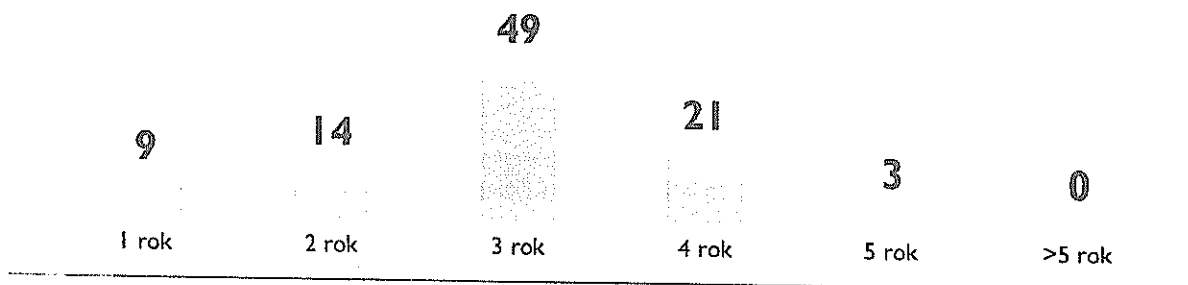
Fastigheterna bebyggdes 1957 - 1960 och består av 3 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1964.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 090 m², varav 6 954 m² utgör boyta och 136 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 96 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Pizzeria	125 m ²	Förnyas årsvis

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2060.
Underhållsplanen uppdaterades 2021-02-13.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte av vattenledningar i källarutrymmen,	2025	Kontrolleras innan åtgärd.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	CABJ AB

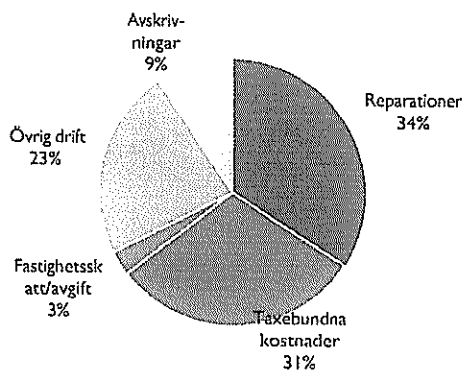
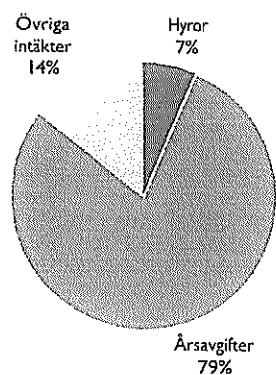
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2022-01-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 244 511	0
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 668 794	4 024 524
Finansiella intäkter	204	0
Medlemsinsatser	0	600 000
Ökning av kortfristiga skulder	389 442	533 793
	5 058 440	5 158 317
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 947 470	3 664 138
Finansiella kostnader	2	46 892
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	25 552 556
Ökning av långfristiga fordringar	0	3 500
Ökning av kortfristiga fordringar	100 591	320 197
	5 048 062	29 587 283
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 254 889	2 244 511
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	10 378	2 244 511

*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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Två lägenheter har drabbats av kostsamma vattenskador som även påverkat närliggande lägenheter. Dessa är ännu inte reglerade med försäkringsbolaget och påverkar därför resultatet.
- Föreningen har infört sortering av matavfall.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 96 st

Överlåtelse under året: 15 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 125

Tillkommande medlemmar: 19

Avgående medlemmar: 19

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 125

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	531	532
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 133	1 205
Elkostnad/m ² totalyta	26	19
Värmekostnad/m ² totalyta	136	114
Vattenkostnad/m ² totalyta	54	40
Kapitalkostnader/m ² totalyta	0	7
Soliditet (%)	93	96
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-786	-194
Nettoomsättning (tkr)	4 136	4 023

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 954 m² bostäder och 136 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	600 000	0	0	600 000
Fond för yttre underhåll	9 770 579	243 636	0	9 526 943
S:a bundet eget kapital	10 370 579	243 636	0	10 126 943
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	2 602 628	-243 636	-194 427	3 040 691
Årets resultat	-786 393	-786 393	194 427	-194 426
S:a fritt eget kapital	1 816 235	-1 030 029	0	2 846 264
S:a eget kapital	12 186 814	-786 393	0	12 973 207

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-786 393
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 846 264
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-243 636
summa balanserat resultat	1 816 235

Styrelsen föreslår följande disposition:
att i ny räkning överförs

1 816 235

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

Resultaträkning

I JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 136 452	4 023 413
Övriga rörelseintäkter	Not 3	532 342	1 111
Summa rörelseintäkter		4 668 794	4 024 524
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-4 493 149	-3 079 764
Övriga externa kostnader	Not 5	-217 847	-403 975
Personalkostnader	Not 6	-236 473	-180 399
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-507 920	-507 920
Summa rörelsekostnader		-5 455 390	-4 172 058
RÖRELSERESULTAT		-786 595	-147 534
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		204	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2	-46 892
Summa finansiella poster		202	-46 892
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-786 393	-194 426
ÅRETS RESULTAT		-786 393	-194 426

R

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,13	10 430 872	10 938 792
Summa materiella anläggningstillgångar		10 430 872	10 938 792
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		10 434 372	10 942 292
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		156 730	8 084
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 800 950	70 298
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	248 930	241 815
Summa kortfristiga fordringar		2 206 610	320 197
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		469 067	1 935 539
SBC klientmedel i SHB		0	308 972
Summa kassa och bank		469 067	2 244 511
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 675 677	2 564 708
SUMMA TILLGÅNGAR		13 110 049	13 507 000

7

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		600 000	600 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	9 770 579	9 526 943
Summa bundet eget kapital		10 370 579	10 126 943
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		2 602 628	3 040 691
Årets resultat		-786 393	-194 426
Summa ansamlad förlust		1 816 235	2 846 264
SUMMA EGET KAPITAL		12 186 814	12 973 207
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		232 938	134 087
Skatteskulder		6 910	0
Övriga skulder		134 309	46 591
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	549 078	353 115
Summa kortfristiga skulder		923 235	533 793
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 110 049	13 507 000

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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.

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

Avskrivningar	2021	2020
Stomme och grund	50år	50år
Stomkomplett. för.	50år	50år
Fastighetsel	Fullt avskriven	50år
Fasader/balkonger	50år	50år
Fönster/dörrar, port	50år	50år
Yttertak	50år	50år
Sekundärbyggnader	50år	50år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	3 695 267	3 698 052
Hyror bostäder	0	47 328
Hyror lokaler momspliktiga	37 503	0
Hyror lokaler	116 544	116 544
Hyror parkering	49 100	51 600
Hyror garage	99 909	101 604
Överlåtelse	0	4 500
Pantsättning	0	3 784
Fakturerade kostnader	138 129	0
Öresutjämning	1	1
	4 136 452	4 023 413

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
	Fakturerade kostnader	164 289	0
	Försäkringsersättning	363 205	0
	Övriga intäkter	4 848	1 111
		532 342	1 111

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	86 603	114 869
	Fastighetsskötsel beställning	40 304	525
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	51 128	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	74 558	0
	Snöröjning/sandning	109 486	51 142
	Städning entreprenad	107 757	162 194
	Städning enligt beställning	14 840	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	2 288	0
	Myndighetstillsyn	14 824	0
	Bevakning	4 506	0
	Soppantering	5 976	0
	Gård	7 977	126 491
	Förbrukningsmateriel	3 694	75
	Störningsjour och larm	23 999	0
	Brandskydd	11 134	0
		559 074	455 296
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	696 658
	Tvättstuga	39 399	48 400
	Lås	2 765	0
	VVS	9 712	96 403
	Värmeanläggning/undercentral	4 439	19 000
	Ventilation	25 675	0
	Elinstallationer	37 135	7 992
	Huskropp utvändigt	5 701	0
	Mark/gård/utemiljö	6 573	0
	Vattenskada	1 728 148	0
		1 859 547	868 453
	Taxebundna kostnader		
	El	184 759	132 043
	Värme	964 299	809 058
	Vatten	380 335	284 066
	Sophämtning/renhållning	137 333	179 288
		1 666 727	1 404 455
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	229 723	176 421
	Kabel-TV	17 894	17 835
		247 617	194 256
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	160 184	157 304
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	4 493 149	3 079 764

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	4 064	0
	Tele- och datakommunikation	1 048	0
	Juridiska åtgärder	12 891	26 322
	Inkassering avgift/hyra	3 181	0
	Revisionsarvode extern revisor	15 938	15 438
	Föreningskostnader	700	0
	Styrelseomkostnader	0	1 000
	Fritids- och trivselkostnader	3 600	0
	Förvaltningsarvode	94 604	313 980
	Förvaltningsarvoden övriga	14 550	31 495
	Administration	5 434	0
	Korttidsinventarier	3 639	0
	Konsultarvode	41 839	0
	Tidningar facklitteratur	689	0
	Föreningsavgifter	8 050	0
	Medlemsavgifter ej avdragsgill	0	15 740
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 620	0
		217 847	403 975

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	209 301	155 250
	Sociala kostnader	27 172	25 149
		236 473	180 399

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Stomme och grund K3	92 870	92 870
	Yttertak K3	91 311	91 311
	Fasader/balkonger K3	166 020	166 020
	Fönster/dörrar och portar K3	116 214	116 214
	Stomkomplettering förening K3	24 903	24 903
	Sekundärbyggnader K3	16 602	16 602
		507 920	507 920

R

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	26 212 856	26 212 856
	Nyanskaffningar	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	26 212 856	26 212 856
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-15 274 064	-14 766 144
	Årets avskrivningar enligt plan	-507 920	-507 920
	Utgående avskrivning enligt plan	-15 781 984	-15 274 064
	Planenligt restvärde vid årets slut	10 430 872	10 938 792
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	660 300	660 300
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	55 865 000	55 865 000
	Taxeringsvärde mark	25 347 000	25 347 000
		81 212 000	81 212 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	79 200 000	79 200 000
	Lokaler	2 012 000	2 012 000
		81 212 000	81 212 000
Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2021-12-31	2020-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500
		0	3 500
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	100	60 394
	Skattefordran	13 934	9 904
	Klientmedel hos SBC	1 076 679	0
	Fordringar kreditfakturer	1 094	0
	Räntekonto hos SBC	709 143	0
		1 800 950	70 298
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Försäkring	236 645	229 723
	Kabel-TV	4 595	4 472
	Bostadsrätterna	7 690	7 620
		248 930	241 815

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	9 526 943	9 283 307
	Reservering enligt stadgar	243 636	243 636
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	9 770 579	9 526 943

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	31 026 000	31 026 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	El	28 314	0
	Värme	163 602	0
	Sociala avgifter	0	13 803
	Avgifter och hyror	357 162	339 312
		549 078	353 115

Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Inga större underhållsarbeten planerade.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Nybergstrea för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 tryggsamt sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

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

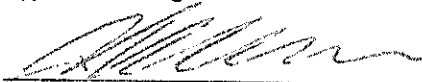
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkning

Årsredovisningen har inte upprättats i sådan tid att det varit möjligt att hålla ordinarie föreningsstämma senast den 30 juni som stadgarna anger.

Uppsala den 18 augusti 2022



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor