



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Nytorpshöjden



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Nytorpshöjden

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 2015 och 2040.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadsrättslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-07-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-07-01 och nuvarande stadgar registrerades 2018-05-29 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Carl Lövkrona	Ordförande
Bjarne Andreassen	Ledamot
Mona Conradsson Backlund	Ledamot
Tord Pertti Mikael Sandström	Ledamot

Petter Elfström	Suppleant
Claes Olov Helmers	Suppleant
Helena Johanna Skoog	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Karolina Lövström	Ordinarie Extern	BDO
-------------------	------------------	-----

Valberedning

Camilla Bergh
Maria Gunnarsson

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-18.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Pasternoster 1	2014	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

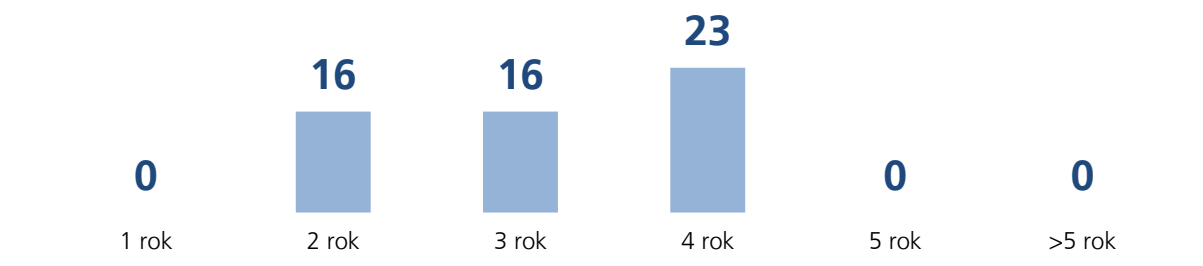
Fastigheten bebyggdes 2014 - 2015 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 2014.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 356 m², varav 4 236 m² utgör lägenhetsyta och 1 120 m² utgör lokalyta (garage). Föreningen disponerar över ett garage med 44 parkeringsplatser.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 55 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2040.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Stamspolning	2021

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Fastighetsskötsel	Driftia
Städning	Städpoolen
Mark & anläggning	Swed Mark & Park

Övrig information

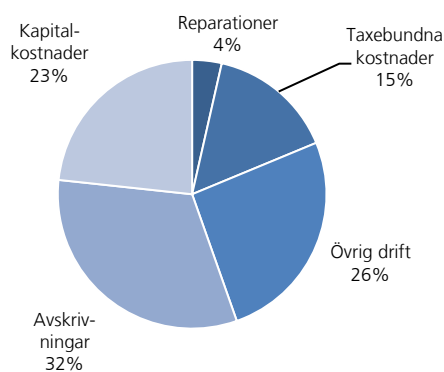
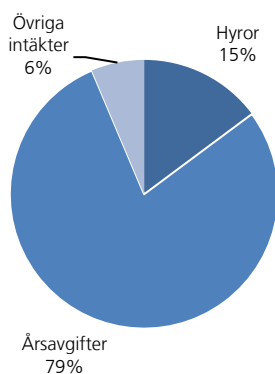
14 laddstationer finns i garaget, vid behov installeras fler.

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 325 654	1 060 695
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 607 848	3 523 941
Finansiella intäkter	181	31
Ökning av kortfristiga skulder	13 228	81 936
	3 621 257	3 605 908
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 715 840	1 296 063
Finansiella kostnader	879 130	909 622
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	120 734
Ökning av kortfristiga fordringar	12 139	114 531
Minskning av långfristiga skulder	900 000	900 000
	3 507 109	3 340 950
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 439 802	1 325 654
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	114 148	264 958

*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

Fortsatt stabil ekonomi. Månadsavgiften oförändrad.

Två överlåtelse godkända. God uthyrning av p-platser.

Föreningsstämman hölls digitalt och med möjlighet till brevröstning.

Konverterat lysarmaturer i trapphus och garage till LED.

Genomfört en av två planerade gårdsdagar samt en luciafika.

Inrett ett rum för hobby- och hantverksarbeten som kan lånas.

Genomfört stamspolning av avloppsrör enligt underhållsplan.

Upphandlat snabbare bredbandsuppkoppling 1000/1000 mbit/s.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 55 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: 93

Tillkommande medlemmar: 4

Avgående medlemmar: 4

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 93

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	671	671	661	655
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 551	10 763	10 976	11 188
Elkostnad/m ² totalyta	37	34	40	39
Värmekostnad/m ² totalyta	45	27	46	50
Vattenkostnad/m ² totalyta	18	18	14	18
Kapitalkostnader/m ² totalyta	164	170	179	192
Soliditet (%)	79	79	78	78
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-198	131	53	-120
Nettoomsättning (tkr)	3 592	3 524	3 509	3 497

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 236 m² bostäder och 1 120 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	101 989 000	0	0	101 989 000
Upplåtelseavgifter	68 000 000	0	0	68 000 000
Fond för yttre underhåll	1 211 280	211 800	0	999 480
S:a bundet eget kapital	171 200 280	211 800	0	170 988 480
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-1 301 388	-211 800	131 134	-1 220 721
Årets resultat	-198 240	-198 240	-131 134	131 134
S:a ansamlad förlust	-1 499 628	-410 040	0	-1 089 588
S:a eget kapital	169 700 652	-198 240	0	169 898 892

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-198 240
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 089 588
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-211 800
summa balanserat resultat	-1 499 628

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-1 499 628
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	3 592 183	3 523 576
Övriga rörelseintäkter	Not 3	15 665	365
Summa rörelseintäkter		3 607 848	3 523 941

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-1 370 335	-855 188
Övriga externa kostnader	Not 5	-156 909	-252 393
Personalkostnader	Not 6	-188 596	-188 482
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 211 300	-1 187 153
Summa rörelsekostnader		-2 927 139	-2 483 216

RÖRELSERESULTAT

680 709 **1 040 725**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		181	31
Räntekostnader och liknande resultatposter		-879 130	-909 622
Summa finansiella poster		-878 949	-909 591

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-198 240 **131 134**

ÅRETS RESULTAT

-198 240 **131 134**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,13	213 452 950	214 664 249
Summa materiella anläggningstillgångar		213 452 950	214 664 249
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		213 452 950	214 664 249
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		2 167	2
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	1 598 169	1 478 831
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	33 782	28 998
Summa kortfristiga fordringar		1 634 118	1 507 831
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 634 118	1 507 831
SUMMA TILLGÅNGAR		215 087 068	216 172 080

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		169 989 000	169 989 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 211 280	999 480
Summa bundet eget kapital		171 200 280	170 988 480
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 301 388	-1 220 721
Årets resultat		-198 240	131 134
Summa ansamlad förlust		-1 499 628	-1 089 588
SUMMA EGET KAPITAL		169 700 652	169 898 892
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	31 417 500	32 267 500
Summa långfristiga skulder		31 417 500	32 267 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	13 275 000	13 325 000
Leverantörsskulder		94 641	98 116
Skatteskulder		70 320	70 320
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	528 955	512 252
Summa kortfristiga skulder		13 968 916	14 005 688
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		215 087 068	216 172 080

Noter

Belopp anges i svenska 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.

På grund av 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.

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 slutförfalldag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfalldagen 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.

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	120 år	120år
Passagesystem	10 år	10 år
Laddstolpar	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	2 843 467	2 843 467
Hyror garage moms	66 367	54 820
Hyror parkering	3 600	8 000
Hyror garage	464 750	441 043
Bredbandsintäkter	145 200	145 200
Varmvattenintäkter	68 781	31 029
Öresutjämning	18	17
	3 592 183	3 523 576

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Fakturerade kostnader	14 935	0
Övriga intäkter	730	365
	15 665	365

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	62 307	62 084
	Fastighetsskötsel beställning	278	5 138
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	22 500	21 000
	Fastighetsskötsel gård beställning	20 563	19 813
	Snöröjning/sandning	60 000	9 375
	Städning entreprenad	55 278	53 928
	Städning enligt beställning	6 875	6 875
	Mattvätt/Hyrmattor	26 027	25 931
	OVK Obl. Ventilationskontroll	35 000	0
	Hissbesiktning	6 310	0
	Myndighetstillsyn	0	5 400
	Gemensamma utrymmen	590	729
	Sophantering	11 913	7 638
	Gård	3 277	199
	Serviceavtal	43 865	40 001
	Förbrukningsmateriel	124 996	39 040
	Teleport/hissanläggning	10 200	5 950
	Fordon	350	935
		490 329	304 036
	Reparationer		
	Sophantering/återvinning	3 838	4 831
	VVS	49 412	0
	Ventilation	8 675	2 875
	Elinstallationer	34 018	12 828
	Fönster	4 263	0
	Garage/parkering	24 160	11 469
	Vattenskada	8 285	0
		132 651	32 003
	Taxebundna kostnader		
	El	198 205	181 803
	Värme	239 525	143 537
	Vatten	96 102	96 610
	Sophämtning/renhållning	38 878	38 841
		572 710	460 791
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	28 998	23 198
	Bredband	110 487	0
		139 485	23 198
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	35 160	35 160
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 370 335	855 188

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Tele- och datakommunikation	43 840	156 125
	Inkassering avgift/hyra	513	0
	Revisionsarvode extern revisor	21 875	13 250
	Föreningskostnader	450	438
	Styrelseomkostnader	3 013	3 518
	Fritids- och trivselkostnader	439	1 413
	Förvaltningsarvode	73 712	72 124
	Administration	3 582	3 161
	Korttidsinventarier	5 985	0
	Konsultarvode	3 500	2 364
		156 909	252 393
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	144 798	143 898
	Sociala kostnader	43 798	44 584
		188 596	188 482
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	1 177 608	1 177 608
	Förbättringar	33 692	9 545
		1 211 300	1 187 153

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	221 160 184	221 039 450
	Nyanskaffningar	0	120 734
	Utgående anskaffningsvärde	221 160 184	221 160 184
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 495 934	-5 308 781
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 211 300	-1 187 153
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 707 234	-6 495 934
	Planenligt restvärde vid årets slut	213 452 950	214 664 249
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	79 631 040	79 631 040
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	89 516 000	89 516 000
	Taxeringsvärde mark	55 000 000	55 000 000
		144 516 000	144 516 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	141 000 000	141 000 000
	Lokaler	3 516 000	3 516 000
		144 516 000	144 516 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	153 176	76 099
	Momsavräkning	5 191	77 078
	Klientmedel hos SBC	1 053 724	1 325 654
	Räntekonto hos SBC	386 078	0
		1 598 169	1 478 831
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Försäkring	33 782	28 998
		33 782	28 998
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	999 480	787 680
	Reservering enligt stadgar	211 800	211 800
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	1 211 280	999 480

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea	2,880 %	12 425 000	12 475 000	2023-06-05
Nordea	3,250 %	12 425 000	12 475 000	2025-06-04
Nordea	0,700 %	7 417 500	8 167 500	2024-05-22
Nordea	0,360 %	12 425 000	12 475 000	2022-05-19
Summa skulder till kreditinstitut		44 692 500	45 592 500	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-13 275 000	-13 325 000	
		31 417 500	32 267 500	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 40 192 500 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.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	51 000 000	51 000 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2021-12-31	2020-12-31
Arvoden	128 627	116 827
Sociala avgifter	44 333	39 780
Ränta	68 669	73 508
Avgifter och hyror	287 326	282 137
	528 955	512 252

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Uppgradering av bredbandet väntas ske i månadsskiftet februari/mars 2022.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2022

Carl Lövkrona
Ordförande

Bjarne Andreassen
Ledamot

Mona Conradsson Backlund
Ledamot

Tord Pertti Mikael Sandström
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022
BDO

Karolina Lövström
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Nytorpshöjden
Org.nr. 769626-6852

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Nytorpshöjden för år 2021.

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 2021 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. 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 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 Brf Nytorpshöjden för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med 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 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.

Stockholm enligt digital signering

BDO Mälardalen AB

Karolina Lövström

Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se