



# 2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Nyboda 9





# 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 bostadsrättsföreningen. 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 – skräddarsydd 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.

### Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

**Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)**

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Nyboda 9

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2014 och 2043.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningen har i dagsläget inga lån.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1983-04-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1986-12-15 och nuvarande stadgar registrerades 2018-07-17 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i SOLNA.

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

##### Styrelsen

|                              |            |
|------------------------------|------------|
| Lars-Olof Wahlgren           | Ordförande |
| Barbro Eva Kristina Björling | Ledamot    |
| Ann Britt Elisabet Dahlman   | Ledamot    |
| Ulf Roland Lidelius          | Ledamot    |

|                               |           |
|-------------------------------|-----------|
| Johan Niklas Elofsson         | Suppleant |
| Göran Ciiwan Christer Nyström | Suppleant |

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

##### Revisorer

|                |                  |
|----------------|------------------|
| Raija Niemistö | Ordinarie Extern |
| Mari Eriksson  | Suppleant Intern |

##### Valberedning

|                 |                 |
|-----------------|-----------------|
| Cecilia Jonsson |                 |
| Tina Lönn       | Sammanställande |

## Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-04-21.

## Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|--------|
| Nyboda 9             | 1986    | SOLNA  |

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

## Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1962 och består av 1 flerbostadshus.

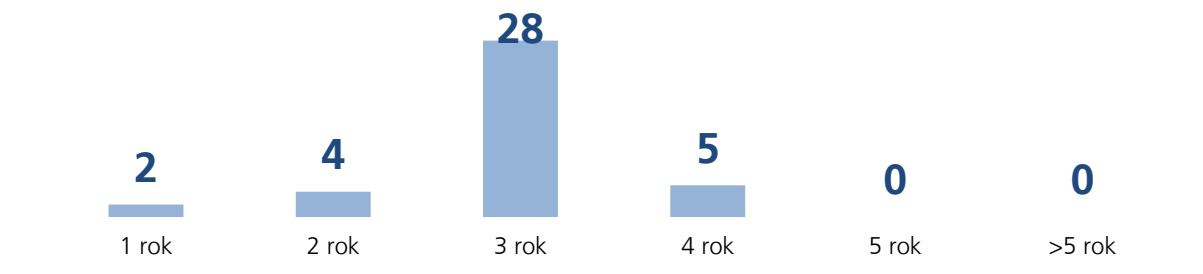
Värdeåret är 1962.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 298 m<sup>2</sup>, varav 2 836 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 462 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

## Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 38 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 5 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



| Verksamhet i lokalerna | Yta                | Löptid |
|------------------------|--------------------|--------|
| Kakel                  | 55 m <sup>2</sup>  | 3 år   |
| Lagerlokal             | 41 m <sup>2</sup>  | 3 år   |
| Butikslokal            | 236 m <sup>2</sup> | 3 år   |
| Lagerlokal             | 59 m <sup>2</sup>  | 1 år   |
| Kroppsvård             | 71 m <sup>2</sup>  | 3 år   |



### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2043. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll                                 | År   |
|--------------------------------------------------|------|
| Renovering av trappa mot gatan                   | 2020 |
| Återställa lokal 90                              | 2020 |
| Målning gemensamma källarutrymmen och hissdörrar | 2020 |
| Planerat underhåll                               | År   |
| Målning staket och räcken                        | 2021 |
| Ombyggnad rabatt vid källaringången              | 2021 |
| Ansning träd bakom huset                         | 2021 |
| Molok matavfall                                  | 2021 |
| Översyn piskbalkong                              | 2021 |
| Översyn lekplats                                 | 2021 |

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

| Avtal                      | Leverantör                          |
|----------------------------|-------------------------------------|
| Teknisk förvaltning        | CEMI                                |
| Lägenhetsförteckning       | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |
| Ekonomisk förvaltning      | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |
| Trädgårdsskötsel           | Svensk Trädgårdsservice AB          |
| Snöröjning                 | Svensk Trädgårdsservice AB          |
| Sophämtning, hushållssopor | SUEZ Recycling AB                   |
| Fastighetsstädning         | ProStäd AB                          |
| Ventilationsservice        | CEMI/Raukas Ventilation             |
| Hissbesiktning             | Inspecta Sweden AB                  |
| Hisservice                 | Hissgruppen AB                      |
| Parkeringskontrollanter    | Länsparkering                       |
| Mattor i entrén            | Berendsen Textil Service AB         |
| Fastighetsjour             | Dygnet Runt Service AB              |

### Övrig information

Information om föreningen finns på hemsidan [www.nyboda9.se](http://www.nyboda9.se)

## Föreningens ekonomi

### FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL

#### LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN

#### INBETALNINGAR

|                                   |                  |                  |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Rörelseintäkter                   | 1 755 738        | 1 819 568        |
| Finansiella intäkter              | 8 532            | 8 625            |
| Minskning kortfristiga fordringar | 0                | 34 083           |
|                                   | <b>1 764 270</b> | <b>1 862 276</b> |

#### UTBETALNINGAR

|                                     |                  |                  |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar | 1 806 031        | 1 561 307        |
| Ökning av kortfristiga fordringar   | 17 750           | 0                |
| Minskning av kortfristiga skulder   | 86 983           | 35 021           |
|                                     | <b>1 910 764</b> | <b>1 596 328</b> |

#### LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT\*

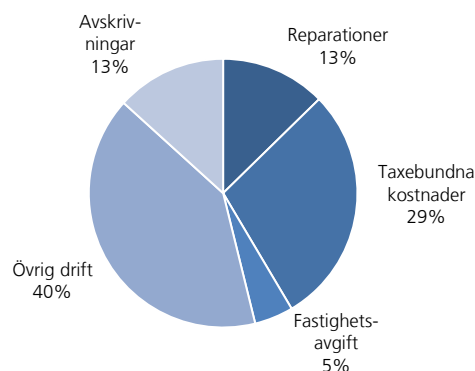
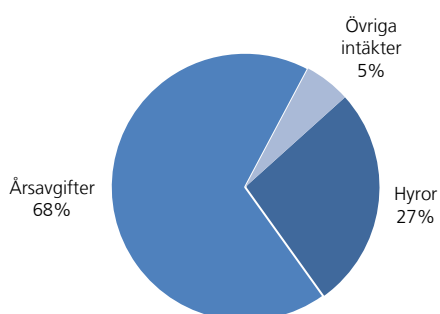
**3 512 974**      **3 659 468**

#### ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL

**-146 495**      **265 948**

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Lokal 090 var inte uthyrd under större delen av 2020 efter Dravas konkurs i augusti 2019. Ny hyresgäst från september 2020. Detta orsakade förening en hyresförlust och kostnader för att återställa lokalen.

Vattenskada i en lägenhet belastade föreningens försäkring.

Byte av styrskor hiss i 24A t h.

Radonmätning genomförd med godkänt resultatet.

MSB har besiktigat föreningen skyddsrum.

Inventering av Ballofixer har gjorts.

Planerat och bokad stamspolning för dec 2020 som genomfördes jan 2021.

Skyltlådor fasad uppdaterade.

Föreningens sparkonton, utökat med överskott transaktionskonto SBC, har delvis flyttats till fasträntekonton för att få bättre ränta.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen kan i dagsläget inte bedöma omfattningen av den eventuella påverkan (om någon) som utbrottet kan komma att få på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 38 st

Överlåtelse under året: 1 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 52 st

Tillkommande medlemmar: 2 st

Avgående medlemmar: 2 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 52 st

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                | 2020  | 2019  | 2018  | 2017   |
|------------------------------------------|-------|-------|-------|--------|
| Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta | 436   | 436   | 436   | 436    |
| Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta       | 657   | 898   | 923   | 916    |
| Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta        | 39    | 33    | 29    | 26     |
| Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta     | 123   | 112   | 111   | 125    |
| Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta    | 12    | 15    | 13    | 12     |
| Soliditet (%)                            | 97    | 98    | 97    | 98     |
| Resultat efter finansiella poster (tkr)  | -423  | -20   | 32    | -1 175 |
| Nettoomsättning (tkr)                    | 1 677 | 1 820 | 1 842 | 1 813  |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 836 m<sup>2</sup> bostäder och 462 m<sup>2</sup> lokaler.



## Förändringar eget kapital

|                                | Belopp vid<br>årets utgång | Förändring<br>under året | Disposition av<br>föregående<br>års resultat<br>enl stämmans<br>beslut | Belopp vid<br>årets ingång |
|--------------------------------|----------------------------|--------------------------|------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>     |                            |                          |                                                                        |                            |
| Inbetalda insatser             | 11 849 538                 | 0                        | 0                                                                      | 11 849 538                 |
| Upplåtelseavgifter             | 6 016 167                  | 0                        | 0                                                                      | 6 016 167                  |
| Fond för yttre underhåll       | 573 703                    | 223 725                  | -47 625                                                                | 397 603                    |
| <b>S:a bundet eget kapital</b> | <b>18 439 408</b>          | <b>223 725</b>           | <b>-47 625</b>                                                         | <b>18 263 308</b>          |
| <b>Fritt eget kapital</b>      |                            |                          |                                                                        |                            |
| Balanserat resultat            | -2 202 442                 | -223 725                 | 27 633                                                                 | -2 006 350                 |
| Årets resultat                 | -330 934                   | -330 934                 | 19 992                                                                 | -19 992                    |
| <b>S:a ansamlad förlust</b>    | <b>-2 533 376</b>          | <b>-554 659</b>          | <b>47 625</b>                                                          | <b>-2 026 342</b>          |
| <b>S:a eget kapital</b>        | <b>15 906 032</b>          | <b>-330 934</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>16 236 967</b>          |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                                                                    |                   |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------|
| årets resultat                                                     | -330 934          |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -1 978 716        |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -223 725          |
| <b>summa balanserat resultat</b>                                   | <b>-2 533 375</b> |

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

|                   |
|-------------------|
| 63 916            |
| <b>-2 469 459</b> |

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

## Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                          |       | 2020              | 2019              |
|--------------------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>                           |       |                   |                   |
| Nettoomsättning                                  | Not 2 | 1 677 341         | 1 819 568         |
| Övriga rörelseintäkter                           | Not 3 | 78 397            | 0                 |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                     |       | <b>1 755 738</b>  | <b>1 819 568</b>  |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                          |       |                   |                   |
| Driftkostnader                                   | Not 4 | -1 473 699        | -1 225 526        |
| Övriga externa kostnader                         | Not 5 | -200 219          | -238 594          |
| Personalkostnader                                | Not 6 | -132 113          | -97 187           |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar  | Not 7 | -289 173          | -286 878          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                    |       | <b>-2 095 204</b> | <b>-1 848 185</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                           |       | <b>-339 467</b>   | <b>-28 617</b>    |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                        |       |                   |                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |       | 8 532             | 8 625             |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  |       | <b>8 532</b>      | <b>8 625</b>      |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>         |       | <b>-330 934</b>   | <b>-19 992</b>    |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                            |       | <b>-330 934</b>   | <b>-19 992</b>    |

## Balansräkning

| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |           | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|------------------------------------------------|-----------|-------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                   |           |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |           |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | Not 8, 14 | 12 580 284        | 12 844 457        |
| Maskiner                                       | Not 9     | 75 000            | 100 000           |
| Inventarier                                    | Not 10    | 0                 | 0                 |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |           | <b>12 655 284</b> | <b>12 944 457</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |           |                   |                   |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | Not 11    | 2 800             | 2 800             |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |           | <b>2 800</b>      | <b>2 800</b>      |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>             |           | <b>12 658 084</b> | <b>12 947 257</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                   |           |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |           |                   |                   |
| Avgifts- och hyresfordringar                   |           | 0                 | 235               |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel         | Not 12    | 1 036 350         | 1 975 389         |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |           | <b>1 036 350</b>  | <b>1 975 624</b>  |
| <b>KASSA OCH BANK</b>                          |           |                   |                   |
| Kassa och bank                                 |           | 2 536 559         | 1 726 030         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |           | <b>2 536 559</b>  | <b>1 726 030</b>  |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>             |           | <b>3 572 909</b>  | <b>3 701 653</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |           | <b>16 230 993</b> | <b>16 648 911</b> |

## Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     |        | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
|----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |        |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |        | 17 865 705        | 17 865 705        |
| Fond för yttre underhåll                     | Not 13 | 573 703           | 397 603           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>18 439 408</b> | <b>18 263 308</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |        |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |        | -2 202 442        | -2 006 350        |
| Årets resultat                               |        | -330 934          | -19 992           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>-2 533 376</b> | <b>-2 026 342</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |        | <b>15 906 032</b> | <b>16 236 967</b> |
| <b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>                  |        |                   |                   |
| Leverantörsskulder                           |        | 20 917            | 176 272           |
| Skatteskulder                                |        | 12 244            | 9 594             |
| Övriga skulder                               |        | 125 110           | 78 682            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 15 | 166 690           | 147 396           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>324 961</b>    | <b>411 944</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>16 230 993</b> | <b>16 648 911</b> |

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

| Avskrivningar         | 2020   | 2019   |
|-----------------------|--------|--------|
| Byggnader             | 200 år | 200 år |
| Fönster               | 20 år  | 20 år  |
| Balkong/terrass       | 200 år | 200 år |
| Markanläggning        | 20 år  | 20 år  |
| Stambyte              | 50 år  | 50 år  |
| Fastighetsförbättring | 10 år  | 10 år  |
| Fastighetsrenovering  | 50 år  | 50 år  |
| Maskiner              | 10 år  | 10 år  |

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

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

|                            | 2020             | 2019             |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter                | 1 188 054        | 1 188 054        |
| Hyror bostäder             | 73 051           | 71 410           |
| Hyror lokaler              | 308 811          | 450 401          |
| Hyror parkering            | 69 552           | 72 836           |
| Hyror garage               | 16 178           | 16 178           |
| Hyror förråd               | 2 400            | 2 400            |
| Kabel-TV intäkter          | 2 400            | 2 400            |
| Bredbandsintäkter          | 1 500            | 1 500            |
| Avgift andrahandsuthyrning | 15 352           | 14 338           |
| Öresutjämning              | 42               | 52               |
|                            | <b>1 677 341</b> | <b>1 819 568</b> |

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                       | 2020          | 2019     |
|-----------------------|---------------|----------|
| Försäkringsersättning | 78 397        | 0        |
|                       | <b>78 397</b> | <b>0</b> |



| <b>Not 4</b> | <b>DRIFTKOSTNADER</b>                  | <b>2020</b>      | <b>2019</b>      |
|--------------|----------------------------------------|------------------|------------------|
|              | <b>Fastighetskostnader</b>             |                  |                  |
|              | Fastighetsskötsel entreprenad          | 39 489           | 38 356           |
|              | Fastighetsskötsel beställning          | 556              | 0                |
|              | Fastighetsskötsel gård entreprenad     | 23 612           | 36 639           |
|              | Fastighetsskötsel gård beställning     | 19 456           | 32 738           |
|              | Snöröjning/sandning                    | 6 938            | 23 365           |
|              | Städning entreprenad                   | 100 679          | 52 158           |
|              | Städning enligt beställning            | 22 375           | 1 750            |
|              | Mattvätt/Hyrmattor                     | 12 462           | 11 752           |
|              | Hissbesiktning                         | 0                | 4 606            |
|              | Myndighetstillsyn                      | 24 798           | 0                |
|              | Gemensamma utrymmen                    | 18 555           | 938              |
|              | Gård                                   | 345              | 1 114            |
|              | Serviceavtal                           | 24 096           | 23 887           |
|              | Förbrukningsmateriel                   | 10 342           | 2 484            |
|              | Brandskydd                             | 0                | 3 583            |
|              |                                        | <b>303 703</b>   | <b>233 370</b>   |
|              | <b>Reparationer</b>                    |                  |                  |
|              | Fastighet förbättringar                | 0                | 7 500            |
|              | Hyreslägenheter                        | 0                | 1 407            |
|              | Gemensamma utrymmen                    | 208              | 0                |
|              | Tvättstuga                             | 15 752           | 17 077           |
|              | Källare                                | 17 981           | 0                |
|              | Lås                                    | 0                | 905              |
|              | VVS                                    | 6 733            | 1 006            |
|              | Värmeanläggning/undercentral           | 11 298           | 0                |
|              | Ventilation                            | 4 433            | 52 017           |
|              | Elinstallationer                       | 0                | 16 114           |
|              | Hiss                                   | 59 297           | 4 814            |
|              | Fönster                                | 1 809            | 2 353            |
|              | Mark/gård/utemiljö                     | 6 500            | 0                |
|              | Vattenskada                            | 90 660           | 0                |
|              |                                        | <b>214 671</b>   | <b>103 193</b>   |
|              | <b>Periodiskt underhåll</b>            |                  |                  |
|              | Källare                                | 21 600           | 0                |
|              | Entré/trapphus                         | 26 500           | 0                |
|              | Värmeanläggning                        | 0                | 47 625           |
|              | Mark/gård/utemiljö                     | 15 816           | 0                |
|              |                                        | <b>63 916</b>    | <b>47 625</b>    |
|              | <b>Taxebundna kostnader</b>            |                  |                  |
|              | El                                     | 128 416          | 109 213          |
|              | Värme                                  | 406 180          | 370 792          |
|              | Vatten                                 | 40 537           | 48 109           |
|              | Sophämtning/renhållning                | 40 649           | 35 405           |
|              | Grovsopor                              | 15 477           | 24 576           |
|              |                                        | <b>631 259</b>   | <b>588 095</b>   |
|              | <b>Övriga driftkostnader</b>           |                  |                  |
|              | Försäkring                             | 70 745           | 67 699           |
|              | Kabel-TV                               | 87 634           | 86 091           |
|              | Bredband                               | 290              | 0                |
|              |                                        | <b>158 669</b>   | <b>153 790</b>   |
|              | <b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b> | <b>101 481</b>   | <b>99 453</b>    |
|              | <b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>           | <b>1 473 699</b> | <b>1 225 526</b> |

| <b>Not 5</b> | <b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>         | <b>2020</b>    | <b>2019</b>    |
|--------------|-----------------------------------------|----------------|----------------|
|              | Kreditupplysning                        | 2 419          | 1 419          |
|              | Medlemsinformation                      | 11 600         | 6 425          |
|              | Tele- och datakommunikation             | 2 937          | 1 573          |
|              | Juridiska åtgärder                      | 17 188         | 8 594          |
|              | Hysesförluster                          | 0              | 0              |
|              | Befarade förluster                      | 0              | 6 760          |
|              | Revisionsarvode extern revisor          | 31 250         | 31 250         |
|              | Föreningskostnader                      | 5 091          | 34 091         |
|              | Styrelseomkostnader                     | 0              | 1 072          |
|              | Fritids- och trivselkostnader           | 328            | 0              |
|              | Förvaltningsarvode                      | 105 880        | 104 268        |
|              | Administration                          | 8 567          | 10 003         |
|              | Korttidsinventarier                     | 0              | 5 990          |
|              | Konsultarvode                           | 8 659          | 20 508         |
|              | Tidningar facklitteratur                | 451            | 901            |
|              | Bostadsrätterna Sverige Ek För          | 5 850          | 5 740          |
|              |                                         | <b>200 219</b> | <b>238 594</b> |
| <b>Not 6</b> | <b>PERSONALKOSTNADER</b>                | <b>2020</b>    | <b>2019</b>    |
|              | <b>Anställda och personalkostnader</b>  |                |                |
|              | Föreningen har inte haft anställda.     |                |                |
|              | <b>Följande ersättningar har utgått</b> |                |                |
|              | Styrelse och internrevisor              | 119 400        | 87 800         |
|              | Sociala kostnader                       | 12 713         | 9 387          |
|              |                                         | <b>132 113</b> | <b>97 187</b>  |
| <b>Not 7</b> | <b>AVSKRIVNINGAR</b>                    | <b>2020</b>    | <b>2019</b>    |
|              | Byggnad                                 | 42 420         | 40 124         |
|              | Förbättringar                           | 185 769        | 185 769        |
|              | Markanläggning                          | 35 985         | 35 985         |
|              | Maskiner                                | 25 000         | 25 000         |
|              |                                         | <b>289 173</b> | <b>286 878</b> |

| <b>Not 8</b>  | <b>BYGGNADER OCH MARK</b>                      | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|---------------|------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|               | <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>         |                   |                   |
|               | Vid årets början                               | 17 187 658        | 17 187 658        |
|               | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>              | <b>17 187 658</b> | <b>17 187 658</b> |
|               | <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>  |                   |                   |
|               | Vid årets början                               | -4 343 201        | -4 081 323        |
|               | Årets avskrivningar enligt plan                | -264 173          | -261 878          |
|               | <b>Utgående avskrivning enligt plan</b>        | <b>-4 607 374</b> | <b>-4 343 201</b> |
|               | <b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>     | <b>12 580 284</b> | <b>12 844 457</b> |
|               | I restvärdet vid årets slut ingår mark med     | 2 082 700         | 2 082 700         |
|               | <b>Taxeringsvärde</b>                          |                   |                   |
|               | Taxeringsvärde byggnad                         | 29 581 000        | 29 581 000        |
|               | Taxeringsvärde mark                            | 44 994 000        | 44 994 000        |
|               |                                                | <b>74 575 000</b> | <b>74 575 000</b> |
|               | <b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>            |                   |                   |
|               | Bostäder                                       | 70 000 000        | 70 000 000        |
|               | Lokaler                                        | 4 575 000         | 4 575 000         |
|               |                                                | <b>74 575 000</b> | <b>74 575 000</b> |
| <b>Not 9</b>  | <b>MASKINER</b>                                | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|               | <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>         |                   |                   |
|               | Vid årets början                               | 250 000           | 250 000           |
|               | Nyanskaffningar                                | 0                 | 0                 |
|               | Utrangering/försäljning                        | 0                 | 0                 |
|               | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>              | <b>250 000</b>    | <b>250 000</b>    |
|               | <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>  |                   |                   |
|               | Vid årets början                               | -150 000          | -125 000          |
|               | Årets avskrivningar enligt plan                | -25 000           | -25 000           |
|               | Utrangering/försäljning                        | 0                 | 0                 |
|               | <b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b> | <b>-175 000</b>   | <b>-150 000</b>   |
|               | <b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>      | <b>75 000</b>     | <b>100 000</b>    |
| <b>Not 10</b> | <b>INVENTARIER</b>                             | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|               | <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>         |                   |                   |
|               | Vid årets början                               | 207 492           | 207 492           |
|               | Nyanskaffningar                                | 0                 | 0                 |
|               | Utrangering/försäljning                        | 0                 | 0                 |
|               | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>              | <b>207 492</b>    | <b>207 492</b>    |
|               | <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>  |                   |                   |
|               | Vid årets början                               | -207 492          | -207 492          |
|               | Årets avskrivningar enligt plan                | 0                 | 0                 |
|               | Utrangering/försäljning                        | 0                 | 0                 |
|               | <b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b> | <b>-207 492</b>   | <b>-207 492</b>   |
|               | <b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>      | <b>0</b>          | <b>0</b>          |

| <b>Not 11</b> | <b>ANDRA LÅNGFRISTIGA<br/>VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b> | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|---------------|---------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|               | Insats Bostadsrätterna Sverige                    | 2 800             | 2 800             |
|               |                                                   | <b>2 800</b>      | <b>2 800</b>      |

| <b>Not 12</b> | <b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b> | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|---------------|--------------------------|-------------------|-------------------|
|               | Skattekonto              | 51 544            | 41 950            |
|               | Klientmedel hos SBC      | 976 415           | 1 933 439         |
|               | Fordringar               | 8 391             | 0                 |
|               |                          | <b>1 036 350</b>  | <b>1 975 389</b>  |

| <b>Not 13</b> | <b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>     | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|---------------|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
|               | Vid årets början                    | 397 603           | 173 878           |
|               | Reservering enligt stadgar          | 223 725           | 223 725           |
|               | Reservering enligt stämmobeslut     | 0                 | 0                 |
|               | lanspråktagande enligt stadgar      | 0                 | 0                 |
|               | lanspråktagande enligt stämmobeslut | -47 625           | 0                 |
|               | <b>Vid årets slut</b>               | <b>573 703</b>    | <b>397 603</b>    |

| <b>Not 14</b> | <b>STÄLLDA SÄKERHETER</b> | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|---------------|---------------------------|-------------------|-------------------|
|               | Fastighetsinteckningar    | 6 202 400         | 6 202 400         |

| <b>Not 15</b> | <b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH<br/>FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b> | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|---------------|---------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|               | Avgifter och hyror                                      | 166 690           | 147 396           |
|               |                                                         | <b>166 690</b>    | <b>147 396</b>    |

| <b>Not 16</b> | <b>VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT</b> |
|---------------|----------------------------------------------|
|               | Stampsplning genomförd utan anmärkningar.    |

---

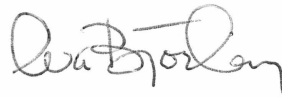
## Styrelsens underskrifter

---

SOLNA den 16/3 2021



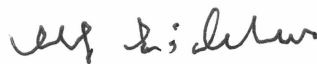
Lars-Olof Wahlgren  
Ordförande



Barbro Eva Kristina Björling  
Ledamot



Ann Britt Elisabet Dahlman  
Ledamot



Ulf Roland Lidelius  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 19/3 2021



Raija Niemistö  
Extern revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Nyboda 9,  
Org.nr 716418-0783

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nyboda 9 för år 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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*

Mina 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 på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 på 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar 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 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.

## **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 Nyboda 9 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 betryggande 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.

Solna den 19 mars 2021



Raija Niemistö  
Extern revisor

# Budget

| <b>BUDGET</b>                      | <b>Budget 2021</b> | <b>Utfall 2020</b> | <b>Budget 2020</b> |
|------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>             |                    |                    |                    |
| Årsavgifter                        | 1 188 000          | 1 188 054          | 1 188 000          |
| Hyror bostäder                     | 73 000             | 73 051             | 72 000             |
| Hyror lokaler                      | 495 000            | 308 811            | 487 000            |
| Hyror parkering                    | 70 000             | 69 552             | 74 000             |
| Hyror garage                       | 16 000             | 16 178             | 16 000             |
| Hyror förråd                       | 2 000              | 2 400              | 2 000              |
| Kabel-TV intäkter                  | 2 000              | 2 400              | 2 000              |
| Bredbandsintäkter                  | 1 000              | 1 500              | 1 000              |
| Avgift andrahandsuthyrning         | 10 000             | 15 352             | 0                  |
| Öresutjämning                      | 0                  | 42                 | 0                  |
| Försäkringsersättning              | 0                  | 78 397             | 0                  |
|                                    | <b>1 857 000</b>   | <b>1 755 738</b>   | <b>1 842 000</b>   |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>            |                    |                    |                    |
| <b>Fastighetskostnader</b>         |                    |                    |                    |
| Fastighetsskötsel entreprenad      | -40 000            | -39 489            | -40 000            |
| Fastighetsskötsel beställning      | -3 000             | -556               | -3 000             |
| Fastighetsskötsel gård entreprenad | -39 000            | -23 612            | -36 000            |
| Fastighetsskötsel gård beställning | -29 000            | -19 456            | -28 000            |
| Snöröjning/sandning                | -27 000            | -6 938             | -27 000            |
| Städning entreprenad               | -55 000            | -100 679           | -53 000            |
| Städning enligt beställning        | -7 000             | -22 375            | -6 000             |
| Mattvätt/Hyrmattor                 | -13 000            | -12 462            | -13 000            |
| Hissbesiktning                     | -5 000             | 0                  | -3 000             |
| Myndighetstillsyn                  | 0                  | -24 798            | -15 000            |
| Gemensamma utrymmen                | -1 000             | -18 555            | -1 000             |
| Garage/parkering                   | -1 000             | 0                  | -1 000             |
| Gård                               | -13 000            | -345               | -4 000             |
| Serviceavtal                       | -25 000            | -24 096            | -20 000            |
| Förbrukningsmateriel               | -7 000             | -10 342            | -7 000             |
| Störningsjour och larm             | 0                  | 0                  | -2 000             |
| Brandskydd                         | -4 000             | 0                  | 0                  |
|                                    | <b>-269 000</b>    | <b>-303 703</b>    | <b>-259 000</b>    |
| <b>Reparationer</b>                |                    |                    |                    |
| Fastighet förbättringar            | -100 000           | 0                  | -114 000           |
| Gemensamma utrymmen                | 0                  | -208               | 0                  |
| Tvättstuga                         | 0                  | -15 752            | 0                  |
| Källare                            | 0                  | -17 981            | 0                  |
| VVS                                | 0                  | -6 733             | 0                  |
| Värmeanläggning/undercentral       | 0                  | -11 298            | 0                  |
| Ventilation                        | 0                  | -4 433             | 0                  |
| Hiss                               | 0                  | -59 297            | 0                  |
| Fönster                            | 0                  | -1 809             | 0                  |
| Mark/gård/utemiljö                 | 0                  | -6 500             | 0                  |
| Vattenskada                        | 0                  | -90 660            | 0                  |
|                                    | <b>-100 000</b>    | <b>-214 671</b>    | <b>-114 000</b>    |
| <b>Periodiskt underhåll</b>        |                    |                    |                    |
| Källare                            | 0                  | -21 600            | 0                  |
| Entré/trapphus                     | 0                  | -26 500            | 0                  |
| Mark/gård/utemiljö                 | 0                  | -15 816            | 0                  |
|                                    | <b>0</b>           | <b>-63 916</b>     | <b>0</b>           |

|                                                  |                   |                   |                   |
|--------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Taxebundna kostnader</b>                      |                   |                   |                   |
| El                                               | -114 000          | -128 416          | -101 000          |
| Värme                                            | -410 000          | -406 180          | -400 664          |
| Vatten                                           | -49 000           | -40 537           | -43 000           |
| Sophämtning/renhållning                          | -37 000           | -40 649           | -29 000           |
| Grovsopor                                        | -26 000           | -15 477           | -7 000            |
|                                                  | <b>-636 000</b>   | <b>-631 259</b>   | <b>-580 664</b>   |
| <b>Övriga driftskostnader</b>                    |                   |                   |                   |
| Försäkring                                       | -71 000           | -70 745           | -68 000           |
| Kabel-TV                                         | -90 000           | -87 634           | -86 000           |
| Bredband                                         | 0                 | -290              | 0                 |
|                                                  | <b>-161 000</b>   | <b>-158 669</b>   | <b>-154 000</b>   |
| <b>Fastighetsskatt</b>                           |                   |                   |                   |
| Fastighetsskatt/kommunal avg.                    | -100 000          | -101 481          | -99 488           |
|                                                  | <b>-100 000</b>   | <b>-101 481</b>   | <b>-99 488</b>    |
| <b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b> |                   |                   |                   |
| Kreditupplysning                                 | -2 000            | -2 419            | -2 000            |
| Medlemsinformation                               | -15 000           | -11 600           | -2 000            |
| Tele- och datakommunikation                      | 0                 | -2 937            | 0                 |
| Juridiska åtgärder                               | 0                 | -17 188           | 0                 |
| Revisionsarvode extern revisor                   | -33 000           | -31 250           | -34 000           |
| Föreningskostnader                               | -35 000           | -5 091            | -3 000            |
| Styrelseomkostnader                              | -10 000           | 0                 | -10 000           |
| Fritids- och trivselkostnader                    | 0                 | -328              | -9 000            |
| Förvaltningsarvode                               | -110 000          | -105 880          | -107 000          |
| Förvaltningsarvoden övriga                       | 0                 | 0                 | -6 000            |
| Administration                                   | -9 000            | -8 567            | -10 000           |
| Konsultarvode                                    | 0                 | -8 659            | 0                 |
| Tidningar facklitteratur                         | -1 000            | -451              | -1 000            |
| Bostadsrätterna Sverige Ek För                   | -6 000            | -5 850            | -6 000            |
|                                                  | <b>-221 000</b>   | <b>-200 219</b>   | <b>-190 000</b>   |
| <b>Personalkostnader</b>                         |                   |                   |                   |
| Styrelsearvode                                   | -70 000           | -70 000           | -70 000           |
| Övriga arvoden                                   | -18 000           | -49 400           | -4 000            |
| Arbetsgivaravgifter                              | -21 000           | -12 713           | -21 000           |
|                                                  | <b>-109 000</b>   | <b>-132 113</b>   | <b>-95 000</b>    |
| <b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>          |                   |                   |                   |
| Byggnad                                          | -43 000           | -42 420           | -44 000           |
| Förbättringar                                    | -186 000          | -185 769          | -186 000          |
| Markanläggning                                   | -36 000           | -35 985           | -36 000           |
| Maskiner                                         | -25 000           | -25 000           | -25 000           |
|                                                  | <b>-290 000</b>   | <b>-289 173</b>   | <b>-291 000</b>   |
| <b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>                    | <b>-1 886 000</b> | <b>-2 095 204</b> | <b>-1 783 152</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                           | <b>-29 000</b>    | <b>-339 467</b>   | <b>58 848</b>     |
| <b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>        |                   |                   |                   |
| Ränteintäkter                                    | 0                 | 8 529             | 0                 |
| Dröjsmålsränta avgifter/hyror                    | 0                 | 3                 | 0                 |
|                                                  | <b>0</b>          | <b>8 532</b>      | <b>0</b>          |
| <b>RESULTAT</b>                                  | <b>-29 000</b>    | <b>-330 934</b>   | <b>58 848</b>     |

# 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!



Sveriges  
BostadsrättsCentrum

**KONTOR**

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)