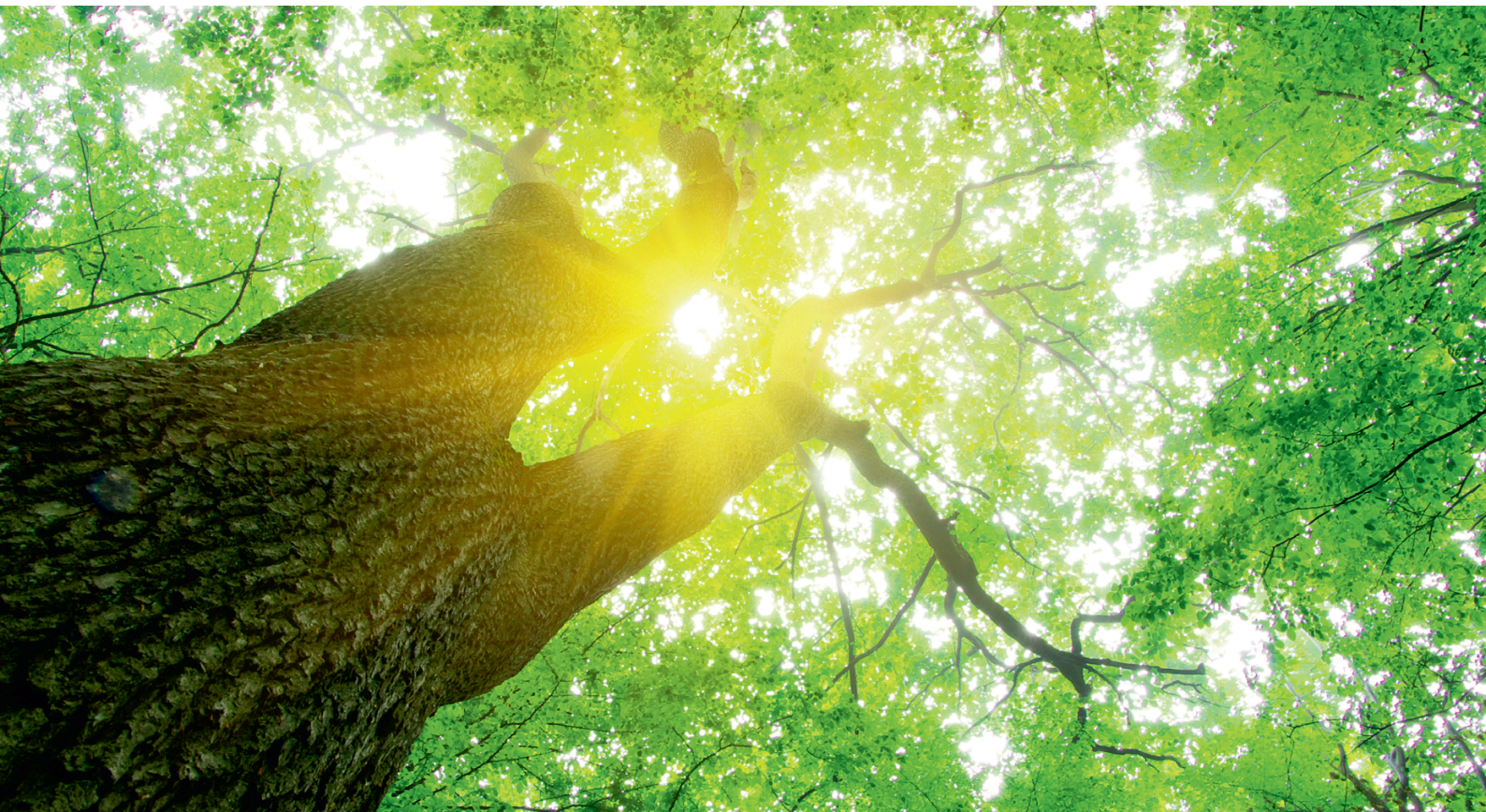




2021

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 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 Nyboda 9

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 2014 och 2043.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningen har i dagsläget inga lån.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 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
Eva Björling	Ledamot
Ann Dahlman	Ledamot
Göran Nyström	Ledamot

Ulf Lidelius	Suppleant
Joacim Thenander	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 2021-04-20.

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.

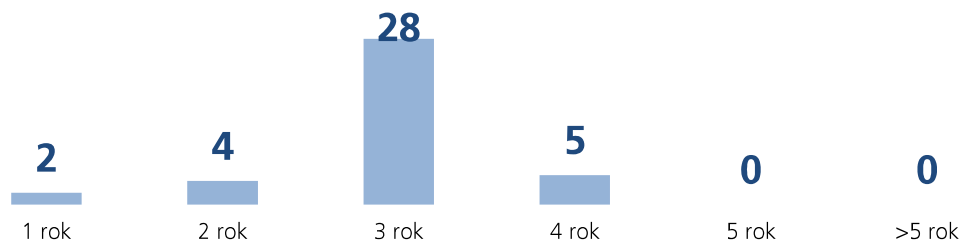
Värdeåret är 1962.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 298 m², varav 2 836 m² utgör boyta och 462 m² 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 ²	3 år
Lager	41 m ²	3 år
Butik	236 m ²	3 år
Kontor	59 m ²	3 år
Kroppsvård	71 m ²	3 år

Teknisk status

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

Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Översyn, åtgärd och besiktning lekplats	2021	
Stamspolning	2021	
Beskärning av träd och buskar	2021	
Målning staket	2021	
Ombyggnad rabatt källaringångeng	2021	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Översyn värmesystem	2022	
Besiktning relining avloppsstammar	2022	
Renovering Bröstpanel lokal 40	2022	
Renovering Entrépaneler	2022	
Hissrenovering	2022, 2023	Beställd
Översyn piskbalkong	2023	
Molok matavfall	2023	

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	PreZero Recycling AB
Fastighetsstädning	ProStäd AB
Ventilationsservice	CEMI/Raukas Ventilation
Hissbesiktning	Kiwa Inspecta Sweden AB
Hisservice	Hissgruppen AB
Parkeringskontrollanter	Länsparkering
Mattor i entrén	Elis Textil Service AB
Fastighetsjour	Dygnet Runt Service AB
Tvättstugan	Söderkyl AB
Fjärrvärme	Norrenergi/Energisparkonsult
Bredband/TV	Tele2
Låssystem	Låspunkten AB

Övrig information

Information om föreningen finns på hemsidan www.nyboda9.se. Där finns stadgar, ordningsregler och mäklarinformation.

I Nyboda Nytt och på anslagstavlor lämnas löpande information till föreningens medlemmar.

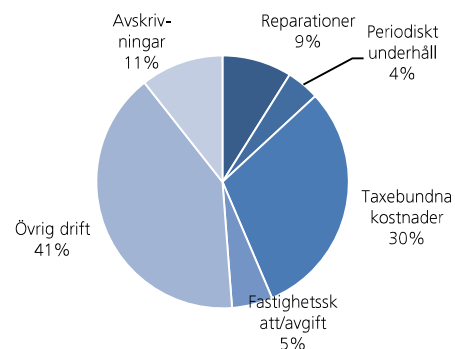
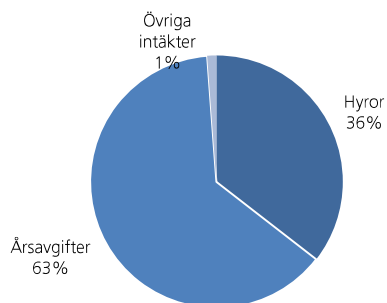
Föreningens ekonomi

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

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 512 974	3 659 468
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 875 706	1 755 738
Finansiella intäkter	10 790	8 532
Minskning kortfristiga fordringar	7 239	0
Ökning av kortfristiga skulder	64 751	0
	1 958 487	1 764 270
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 751 127	1 806 031
Ökning av kortfristiga fordringar	0	17 750
Minskning av kortfristiga skulder	0	86 983
	1 751 127	1 910 764
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 720 334	3 512 974
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	207 360	-146 495

*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

OVK-besiktning av lokaler

Vattenskada som berör 2 lägenheter har gett förhöjd självrisk på föreningens fastighetsförsäkring samt kostnader för branschpassningar som inte täcks av försäkringar

Cykelinventering genomförd

Ny hyresgäst i lokal 086

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 38 st
Överlåtelser under året: 8 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 52
Tillkommande medlemmar: 8
Avgående medlemmar: 10
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 50

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	436	436	436	436
Hyror/m ² hyresrättsyta	984	657	898	923
Elkostnad/m ² totalyta	29	39	33	29
Värmekostnad/m ² totalyta	120	123	112	111
Vattenkostnad/m ² totalyta	12	12	15	13
Soliditet (%)	98	98	98	97
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-71	-331	-20	32
Nettoomsättning (tkr)	1 866	1 677	1 820	1 842

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 836 m² bostäder och 462 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	11 849 538	0	0	11 849 538
Upplåtelseavgifter	6 016 167	0	0	6 016 167
Fond för yttre underhåll	733 512	223 725	-63 916	573 703
S:a bundet eget kapital	18 599 217	223 725	-63 916	18 439 408
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-2 693 185	-223 725	-267 018	-2 202 442
Årets resultat	-70 817	-70 817	330 934	-330 934
S:a ansamlad förlust	-2 764 002	-294 542	63 916	-2 533 376
S:a eget kapital	15 835 215	-70 817	0	15 906 032

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-70 817
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 469 459
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-223 725</u>
summa balanserat resultat	-2 764 001

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråktas	<u>82 416</u>
att i ny räkning överförs	-2 681 585

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 866 471	1 677 341
Övriga rörelseintäkter	Not 3	9 235	78 397
Summa rörelseintäkter		1 875 706	1 755 738
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 444 229	-1 473 699
Övriga externa kostnader	Not 5	-214 692	-200 219
Personalkostnader	Not 6	-92 205	-132 113
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-206 186	-289 173
Summa rörelsekostnader		-1 957 313	-2 095 204
RÖRELSERESULTAT		-81 607	-339 467
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 790	8 532
Summa finansiella poster		10 790	8 532
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-70 817	-330 934
ÅRETS RESULTAT		-70 817	-330 934

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,14	12 399 097	12 580 284
Maskiner	Not 9	50 000	75 000
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		12 449 098	12 655 284
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		12 451 898	12 658 084
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	1 225 954	1 036 350
Summa kortfristiga fordringar		1 225 954	1 036 350
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		2 547 076	2 536 559
Summa kassa och bank		2 547 076	2 536 559
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 773 030	3 572 909
SUMMA TILLGÅNGAR		16 224 927	16 230 993

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	17 865 705	17 865 705
Fond för yttre underhåll	733 512	573 703
	Not 13	
Summa bundet eget kapital	18 599 217	18 439 408
Ansamlad förlust		
Balanserat resultat	-2 693 185	-2 202 442
Årets resultat	-70 817	-330 934
Summa ansamlad förlust	-2 764 002	-2 533 376
SUMMA EGET KAPITAL	15 835 215	15 906 032
KORTFRISTIGA SKULDER		
Leverantörsskulder	87 774	20 917
Skatteskulder	4 952	12 244
Övriga skulder	124 500	125 110
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	172 486	166 690
	Not 15	
Summa kortfristiga skulder	389 712	324 961
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	16 224 927	16 230 993

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.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till anspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2021	2020
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	allt avskrivet	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

	2021	2020
Årsavgifter	1 188 054	1 188 054
Hyror bostäder	74 945	73 051
Hyror lokaler	496 586	308 811
Hyror parkering	75 634	69 552
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	8 727	15 352
Öresutjämning	47	42
	1 866 471	1 677 341

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
	Försäkringsersättning	0	78 397
	Övriga intäkter	9 235	0
		9 235	78 397
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	40 548	39 489
	Fastighetsskötsel beställning	5 327	556
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	37 254	23 612
	Fastighetsskötsel gård beställning	13 475	19 456
	Snöröjning/sandning	22 252	6 938
	Städning entreprenad	55 325	100 679
	Städning enligt beställning	5 813	22 375
	Mattvätt/Hyrmattor	12 514	12 462
	Hissbesiktning	2 335	0
	Myndighetstillsyn	0	24 798
	Gemensamma utrymmen	688	18 555
	Garage/parkering	528	0
	Gård	10 752	345
	Serviceavtal	24 231	24 096
	Förbrukningsmateriel	11 615	10 342
	Brandskydd	9 844	0
		252 501	303 703
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	0	208
	Tvättstuga	17 317	15 752
	Källare	0	17 981
	Entré/trapphus	3 999	0
	VVS	75 160	6 733
	Värmeanläggning/undercentral	575	11 298
	Ventilation	4 088	4 433
	Elinstallationer	17 147	0
	Hiss	30 110	59 297
	Fönster	27 024	1 809
	Mark/gård/utemiljö	0	6 500
	Vattenskada	0	90 660
		175 420	214 671
	Periodiskt underhåll		
	Källare	0	21 600
	Entré/trapphus	0	26 500
	Mark/gård/utemiljö	82 416	15 816
		82 416	63 916

	Taxebundna kostnader		
	El	94 931	128 416
	Värme	394 521	406 180
	Vatten	41 173	40 537
	Sophämtning/renhållning	60 022	40 649
	Grovsopor	6 742	15 477
		597 389	631 259
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	73 924	70 745
	Självrisk	71 400	0
	Kabel-TV	87 303	87 634
	Bredband	1 225	290
		233 852	158 669
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	102 651	101 481
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 444 229	1 473 699
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	938	2 419
	Medlemsinformation	4 363	11 600
	Tele- och datakommunikation	0	2 937
	Juridiska åtgärder	18 906	17 188
	Revisionsarvode extern revisor	28 125	31 250
	Föreningskostnader	2 961	5 091
	Fritids- och trivselkostnader	6 156	328
	Förvaltningsarvode	108 170	105 880
	Administration	12 325	8 567
	Konsultarvode	26 388	8 659
	Tidningar facklitteratur	451	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 910	5 850
		214 692	200 219
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	82 800	119 400
	Sociala kostnader	9 405	12 713
		92 205	132 113
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	42 420	42 420
	Förbättringar	102 782	185 769
	Markanläggning	35 985	35 985
	Maskiner	25 000	25 000
		206 186	289 173

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	17 187 658	17 187 658
	Utgående anskaffningsvärde	17 187 658	17 187 658
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 607 374	-4 343 201
	Årets avskrivningar enligt plan	-181 186	-264 173
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 788 560	-4 607 374
	Planenligt restvärde vid årets slut	12 399 097	12 580 284
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 082 700	2 082 700
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	29 581 000	29 581 000
	Taxeringsvärde mark	44 994 000	44 994 000
		74 575 000	74 575 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	70 000 000	70 000 000
	Lokaler	4 575 000	4 575 000
		74 575 000	74 575 000
Not 9	MASKINER	2021-12-31	2020-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	250 000	250 000
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	250 000	250 000
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-175 000	-150 000
	Årets avskrivningar enligt plan	-25 000	-25 000
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-200 000	-175 000
	Redovisat restvärde vid årets slut	50 000	75 000
Not 10	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	207 492	207 492
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	207 492	207 492
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-207 492	-207 492
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-207 492	-207 492
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2021-12-31	2020-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	52 696	51 544
	Klientmedel hos SBC	330 990	976 415
	Fordringar	0	8 391
	Räntekonto hos SBC	842 268	0
		1 225 954	1 036 350
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	573 703	397 603
	Reservering enligt stadgar	223 725	223 725
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-63 916	-47 625
	Vid årets slut	733 512	573 703
Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	6 202 400	6 202 400
Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Avgifter och hyror	172 486	166 690
		172 486	166 690


Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Planering pågår för renovering av hissar. Vi har tecknat avtal med Hissen Elektromekanisk Verkstad AB och Projektledarhuset AB för genomförande av renoveringen. Under våren 2022 kommer 2 hissar att beröras, 24B och 24A till vänster. Den tredje hissen åtgärdas våren 2023.

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.

Styrelsens underskrifter

SOLNA den 12/11 2022



Lars-Olof Wahlgren
Ordförande


Eva Björling
Ledamot


Ann Dahlman
Ledamot


Göran Nyström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 4/5 2022


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 2021.

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 2021 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 2021 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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:

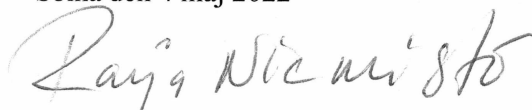
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 4 maj 2022



Raija Niemistö
Extern revisor

Budget

BUDGET	Budget 2022	Utfall 2021	Budget 2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 248 000	1 188 054	1 188 000
Hyror bostäder	75 000	74 945	73 000
Hyror lokaler	499 000	496 586	495 000
Hyror parkering	72 000	75 634	70 000
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	0	8 727	10 000
Öresutjämning	0	47	0
Övriga intäkter	0	9 235	0
	1 915 000	1 875 706	1 857 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-42 000	-40 548	-40 000
Fastighetsskötsel beställning	-2 000	-5 327	-3 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-39 000	-37 254	-39 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-25 000	-13 475	-29 000
Snöröjning/sandning	-27 000	-22 252	-27 000
Städning entreprenad	-60 000	-55 325	-55 000
Städning enligt beställning	-14 000	-5 813	-7 000
Mattvätt/Hyrmattor	-13 000	-12 514	-13 000
Hissbesiktning	-3 000	-2 335	-5 000
Gemensamma utrymmen	-7 000	-688	-1 000
Garage/parkering	-1 000	-528	-1 000
Gård	-2 000	-10 752	-13 000
Serviceavtal	-26 000	-24 231	-25 000
Förbrukningsmateriel	-7 000	-11 615	-7 000
Brandskydd	0	-9 844	-4 000
	-268 000	-252 501	-269 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-116 000	0	-100 000
Tvättstuga	0	-17 317	0
Entré/trapphus	0	-3 999	0
VVS	0	-75 160	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-575	0
Ventilation	0	-4 088	0
Elinstallationer	0	-17 147	0
Hiss	0	-30 110	0
Fönster	0	-27 024	0
	-116 000	-175 420	-100 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-1 400 000	0	0
Mark/gård/utemiljö	0	-82 416	0
	-1 400 000	-82 416	0
Taxebundna kostnader			
El	-134 000	-94 931	-114 000
Värme	-423 000	-394 521	-410 000
Vatten	-41 000	-41 173	-49 000
Sophämtning/renhållning	-65 000	-60 022	-37 000
Grovsopor	-17 000	-6 742	-26 000
	-680 000	-597 389	-636 000

Övriga driftskostnader			
Försäkring	-74 000	-73 924	-71 000
Självrisk	0	-71 400	0
Kabel-TV	-92 000	-87 303	-90 000
Bredband	-1 200	-1 225	0
	-167 200	-233 852	-161 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-100 000	-102 651	-100 000
	-100 000	-102 651	-100 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-3 000	-938	-2 000
Medlemsinformation	-12 000	-4 363	-15 000
Juridiska åtgärder	0	-18 906	0
Revisionsarvode extern revisor	-33 000	-28 125	-33 000
Föreningskostnader	-6 000	-2 961	-35 000
Styrelseomkostnader	0	0	-10 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-6 156	0
Förvaltningsarvode	-112 000	-108 170	-110 000
Administration	-8 000	-12 325	-9 000
Konsultarvode	100 000	-26 388	0
Tidningar facklitteratur	-1 000	-451	-1 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 910	-6 000
	-82 000	-214 692	-221 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-80 000	-69 000	-70 000
Övriga arvoden	-50 000	-13 800	-18 000
Arbetsgivaravgifter	-21 000	-9 405	-21 000
	-151 000	-92 205	-109 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-43 000	-42 420	-43 000
Förbättringar	-103 000	-102 782	-186 000
Markanläggning	-36 000	-35 985	-36 000
Maskiner	-25 000	-25 000	-25 000
	-207 000	-206 186	-290 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-3 171 200	-1 957 313	-1 886 000
RÖRELSERESULTAT	-1 256 200	-81 607	-29 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	10 785	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	5	0
	0	10 790	0
RESULTAT	-1 256 200	-70 817	-29 000

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