

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 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. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som 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.

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 utbildningarna 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.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Nyboda 9

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

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

Carl Magnus Johnsson	Suppleant
Ulf Lidelius	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Matthias Vidh	Ordinarie Extern	Baker Tilly Mapema
Mari Eriksson	Suppleant Intern	

Valberedning

Tina Lönn	Sammanställande
Joacim Thenander	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-09.

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.

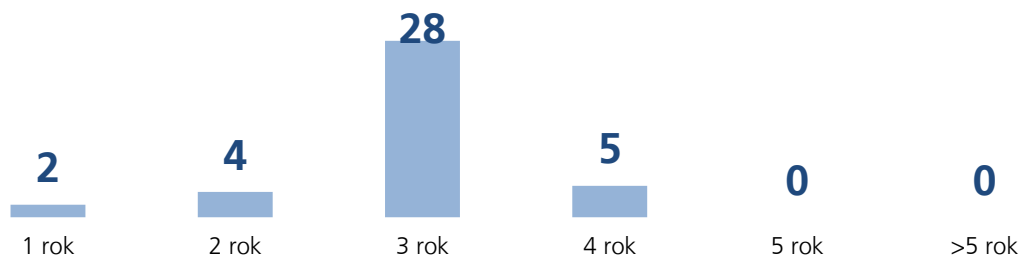
Värdeåret är 1962.

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
Lokal	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 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte till LED belysning i trapphus	2022	
OVK-besiktning Lokaler	2022	Anmärkningar åtgärdade
Byte fjärrvärmecentral	2022	
Renovering Bröstpanel lokal 40	2022	
Renovering 2 hissar	2022	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Hissrenovering	2022, 2023	Beställd
Renovering Portar	2023	Offert begärd
Översyn värmesystem	2024	
Besiktning relining avloppsstammar	2026	

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/Hissen 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 bland annat kontaktuppgifter styrelsen, stadgar, ordningsregler och mäklarinformation.

Information om din lägenhet finns på www.SBC.se och du når den genom att logga in med personnummer och BankID.

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

Föreningens ekonomi

De större åtgärderna har finansierats med föreningens sparade medel

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 10 %.
Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-01-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN

INBETALNINGAR

Rörelseintäkter	1 940 160	1 875 706
Finansiella intäkter	22 214	10 790
Minskning kortfristiga fordringar	4 440	7 239
Ökning av kortfristiga skulder	38 746	64 751
	2 005 560	1 958 487

UTBETALNINGAR

Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 101 230	1 751 127
	3 101 230	1 751 127

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*

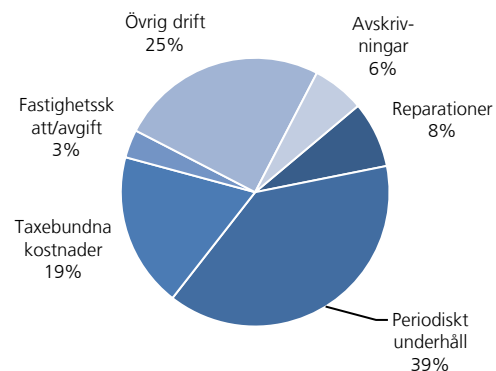
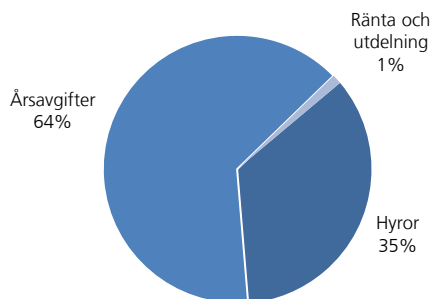
2 624 664 **3 720 334**

ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL

-1 095 670 **207 360**

*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 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Uppdatering av stadgar påbörjad, orsak lagändringar

Ny underhållsplan tas fram som omfattar 50 år.

Renovering av hissar, ny värmecentral och ny trappbelysning skall ge minskade kostnader för el och värme.

Vattenskada med största självrisk och kostnader som inte täcktes av försäkringen totalt drygt 100 kkr.

Åtgärdat avloppslukt lokal.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 38 st
Överlåtelse under året: 1 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 50
Tillkommande medlemmar: 2
Avgående medlemmar: 2
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 50

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	458	436	436	436
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 007	984	657	898
Elkostnad/m ² totalyta	34	29	39	33
Värmekostnad/m ² totalyta	120	120	123	112
Vattenkostnad/m ² totalyta	12	12	12	15
Soliditet (%)	97	98	98	98
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 345	-71	-331	-20
Nettoomsättning (tkr)	1 938	1 866	1 677	1 820

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	1 101 096	450 000	-82 416	733 512
S:a bundet eget kapital	18 966 801	450 000	-82 416	18 599 217
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 131 586	-450 000	11 599	-2 693 185
Årets resultat	-1 345 043	-1 345 042	70 817	-70 817
S:a fritt eget kapital	-4 476 629	-1 795 042	82 416	-2 764 002
S:a eget kapital	14 490 173	-1 345 042	0	15 835 215

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 345 043
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 681 586
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-450 000
summa balanserat resultat	-4 476 629

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats

att i ny räkning överförs

1 101 096
-3 375 533

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 937 506	1 866 471
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 654	9 235
Summa rörelseintäkter		1 940 160	1 875 706
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 661 988	-1 444 229
Övriga externa kostnader	Not 5	-351 077	-214 692
Personalkostnader	Not 6	-88 165	-92 205
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-206 186	-206 186
Summa rörelsekostnader		-3 307 416	-1 957 313
RÖRELSERESULTAT		-1 367 256	-81 607
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		22 214	10 790
Summa finansiella poster		22 214	10 790
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 345 043	-70 817
ÅRETS RESULTAT		-1 345 043	-70 817

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8, 14	12 217 911	12 399 097
Maskiner	Not 9	25 000	50 000
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		12 242 911	12 449 098
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		12 245 711	12 451 898
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		-1 924	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	1 046 383	1 225 954
Summa kortfristiga fordringar		1 044 459	1 225 954
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 628 460	2 547 076
Summa kassa och bank		1 628 460	2 547 076
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 672 920	3 773 030
SUMMA TILLGÅNGAR		14 918 631	16 224 927

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	17 865 705	17 865 705
Fond för yttre underhåll	Not 13	733 512
Summa bundet eget kapital	18 966 801	18 599 217
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-3 131 586	-2 693 185
Årets resultat	-1 345 043	-70 817
Summa fritt eget kapital	-4 476 629	-2 764 002
SUMMA EGET KAPITAL	14 490 173	15 835 215
KORTFRISTIGA SKULDER		
Leverantörsskulder	110 181	87 774
Skatteskulder	10 769	4 952
Övriga skulder	124 500	124 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	172 486
Summa kortfristiga skulder	428 458	389 712
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	14 918 631	16 224 927

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 ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

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

Avskrivningar	2022	2021
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	Fullt avskrivet	Fullt avskrivet
Fastighetsreovering	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

	2022	2021
Årsavgifter	1 247 457	1 188 054
Hyror bostäder	75 947	74 945
Hyror lokaler	509 149	496 586
Hyror parkering	74 015	75 634
Hyror garage	16 178	16 178
Hyror förråd	2 400	2 400
Kabel-TV intäkter	2 400	2 400
Bredbandsintäkter	1 500	1 500
Överlåtelse/pantsättning	3 623	0
Avgift andrahandsuthyrning	4 830	8 727
Öresutjämning	7	47
	1 937 506	1 866 471

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
	Övriga intäkter	2 654	9 235
		2 654	9 235
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	43 649	40 548
	Fastighetsskötsel beställning	3 301	5 327
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	38 372	37 254
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	13 475
	Snöröjning/sandning	30 594	22 252
	Städning entreprenad	55 977	55 325
	Städning enligt beställning	2 875	5 813
	Mattvätt/Hyrmattor	13 559	12 514
	Hissbesiktning	6 528	2 335
	Gemensamma utrymmen	0	688
	Garage/parkering	1 156	528
	Gård	6 762	10 752
	Serviceavtal	14 334	24 231
	Förbrukningsmateriel	3 808	11 615
	Teleport/hissanläggning	1 117	0
	Brandskydd	0	9 844
		222 032	252 501
	Reparationer		
	Lokaler	59 750	0
	Tvättstuga	60 358	17 317
	Entré/trapphus	0	3 999
	Lås	51 251	0
	VVS	39 373	75 160
	Värmeanläggning/undercentral	0	575
	Ventilation	10 570	4 088
	Elinstallationer	3 950	17 147
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 975	0
	Hiss	8 202	30 110
	Fönster	6 232	27 024
	Garage/parkering	1 313	0
	Skador/klotter/skadegörelse	20 511	0
	Vattenskada	543	0
		264 028	175 420
	Periodiskt underhåll		
	VVS	22 000	0
	Värmeanläggning	130 131	0
	Hiss	1 127 502	0
	Mark/gård/utemiljö	0	82 416
		1 279 633	82 416
	Taxebundna kostnader		
	El	113 045	94 931
	Värme	397 187	394 521
	Vatten	40 123	41 173
	Sophämtning/renhållning	59 449	60 022
	Grovsopor	6 752	6 742
		616 556	597 389

Not 4 Forts.	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	76 874	73 924
	Självrisk	0	71 400
	Kabel-TV	89 774	87 303
	Bredband	0	1 225
		166 648	233 852
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	113 091	102 651
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 661 988	1 444 229

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	0	938
	Medlemsinformation	2 356	4 363
	Juridiska åtgärder	0	18 906
	Revisionsarvode extern revisor	47 375	28 125
	Föreningskostnader	18 102	2 961
	Fritids- och trivselkostnader	3 701	6 156
	Förvaltningsarvode	110 565	108 170
	Administration	17 018	12 325
	Korttidsinventarier	2 521	0
	Konsultarvode	127 856	26 388
	Tidningar facklitteratur	15 583	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 000	5 910
		351 077	214 692

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	80 000	82 800
	Sociala kostnader	8 165	9 405
		88 165	92 205

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	42 420	42 420
	Förbättringar	102 782	102 782
	Markanläggning	35 985	35 985
	Maskiner	25 000	25 000
		206 186	206 186

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	17 187 658	17 187 658
	Utgående anskaffningsvärde	17 187 658	17 187 658
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 788 560	-4 607 374
	Årets avskrivningar enligt plan	-181 186	-181 186
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 969 746	-4 788 560
	Planenligt restvärde vid årets slut	12 217 911	12 399 097
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 082 700	2 082 700
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	38 874 000	29 581 000
	Taxeringsvärde mark	57 511 000	44 994 000
		96 385 000	74 575 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	91 000 000	70 000 000
	Lokaler	5 385 000	4 575 000
		96 385 000	74 575 000
Not 9	MASKINER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	250 000	250 000
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	250 000	250 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-200 000	-175 000
	Årets avskrivningar enligt plan	-25 000	-25 000
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-225 000	-200 000
	Redovisat restvärde vid årets slut	25 000	50 000
Not 10	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	207 492	207 492
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	207 492	207 492
	Akkumulerade 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	2022-12-31	2021-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattkonto	50 180	52 696
	Klientmedel hos SBC	514 215	330 990
	Räntekonto hos SBC	481 989	842 268
		1 046 383	1 225 954
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	733 512	573 703
	Reservering enligt stadgar	450 000	223 725
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-82 416	-63 916
	Vid årets slut	1 101 096	733 512
Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	6 202 400	6 202 400
Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Avgifter och hyror	183 008	172 486
		183 008	172 486

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Slutbesiktning nya värmecentralen

Projektstart hiss 3

Slutleverans ny underhållsplan i verktyget Planima

Slutleverans av uppdaterade stadgar

Styrelsens underskrifter

SOLNA den / 2023

Lars-Olof Wahlgren
Ordförande

Eva Björling
Ledamot

Ann Dahlman
Ledamot

Göran Nyström
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Matthias Vidh
Godkänd revisor, FAR

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF NYBODA 9

Org.nr 716418-0783

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF NYBODA 9 för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2022-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2021 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2022-05-04 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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 misstag.

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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF NYBODA 9 för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Sollentuna

Baker Tilly Mapema AB

Matthias Vidh
Godkänd revisor, FAR

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 371 700	1 247 457	1 248 000
Hyror bostäder	76 000	75 947	75 000
Hyror lokaler	504 000	509 149	499 000
Hyror parkering	73 000	74 015	72 000
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
Överlåtelse/pantsättning	0	3 623	0
Avgift andrahandsuthyrning	0	4 830	0
Öresutjämning	0	7	0
Övriga intäkter	0	2 654	0
	2 045 700	1 940 160	1 915 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-45 000	-43 649	-42 000
Fastighetsskötsel beställning	-6 000	-3 301	-2 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-42 000	-38 372	-39 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-22 000	0	-25 000
Snöröjning/sandning	-25 000	-30 594	-27 000
Städning entreprenad	-61 000	-55 977	-60 000
Städning enligt beställning	-10 000	-2 875	-14 000
Mattvätt/Hyrmattor	-14 000	-13 559	-13 000
Hissbesiktning	-1 000	-6 528	-3 000
Gemensamma utrymmen	-1 000	0	-7 000
Garage/parkering	-1 000	-1 156	-1 000
Gård	-5 000	-6 762	-2 000
Serviceavtal	-27 000	-14 334	-26 000
Förbrukningsmateriel	-13 000	-3 808	-7 000
Teleport/hissanläggning	0	-1 117	0
Brandskydd	-11 000	0	0
	-284 000	-222 032	-268 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-150 000	0	-116 000
Lokaler	0	-59 750	0
Tvättstuga	0	-60 358	0
Lås	0	-51 251	0
VVS	0	-39 373	0
Ventilation	0	-10 570	0
Elinstallationer	0	-3 950	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-1 975	0
Hiss	0	-8 202	0
Fönster	0	-6 232	0
Garage/parkering	0	-1 313	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-20 511	0
Vattenskada	0	-543	0
	-150 000	-264 028	-116 000

Periodiskt underhåll			
Byggnad	-70 000	0	-1 400 000
VVS	0	-22 000	0
Värmeanläggning	0	-130 131	0
Hiss	-750 000	-1 127 502	0
Mark/gård/utemiljö	-65 000	0	0
	-885 000	-1 279 633	-1 400 000
Taxebundna kostnader			
El	-200 000	-113 045	-134 000
Värme	-460 000	-397 187	-423 000
Vatten	-46 000	-40 123	-41 000
Sophämtning/renhållning	-67 000	-59 449	-65 000
Grovsopor	-8 000	-6 752	-17 000
	-781 000	-616 556	-680 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-80 000	-76 874	-74 000
Kabel-TV	-97 000	-89 774	-92 000
Bredband	-2 000	0	-1 200
	-179 000	-166 648	-167 200
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-99 488	-113 091	-100 000
	-99 488	-113 091	-100 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 000	0	-3 000
Medlemsinformation	-5 000	-2 356	-12 000
Revisionsarvode extern revisor	-29 000	-47 375	-33 000
Föreningskostnader	-3 000	-18 102	-6 000
Fritids- och trivselkostnader	-7 000	-3 701	-1 000
Förvaltningsarvode	-120 000	-110 565	-112 000
Administration	-11 000	-17 018	-8 000
Korttidsinventarier	0	-2 521	0
Konsultarvode	-115 000	-127 856	100 000
Tidningar facklitteratur	-1 000	-15 583	-1 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-6 000	-6 000
	-298 000	-351 077	-82 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-80 000	-67 500	-80 000
Övriga arvoden	-14 000	-12 500	-50 000
Arbetsgivaravgifter	-21 000	-8 165	-21 000
	-115 000	-88 165	-151 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-43 000	-42 420	-43 000
Förbättringar	-103 000	-102 782	-103 000
Markanläggning	-36 000	-35 985	-36 000
Maskiner	-25 000	-25 000	-25 000
	-207 000	-206 186	-207 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 998 488	-3 307 416	-3 171 200
RÖRELSERESULTAT	-952 788	-1 367 256	-1 256 200
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	12 032	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	61	0
Övriga ränteintäkter	0	10 121	0
	0	22 214	0
RESULTAT	-952 788	-1 345 043	-1 256 200

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om 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