

**BRF NYBERGSTVÅAN**

Org nr 713200-0642

**ÅRSREDOVISNING**

för räkenskapsåret 2022



Styrelsen för Brf Nybergstväan, Järfälla kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022, föreningens 68:e verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i SEK. Uppgift inom parantes avser föregående år.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

### Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Jakobsberg 2:1163.

Föreningens fastighet består av flerbostadshus med totalt 72 bostadsrätter med en total boyta av 4 123 kvm. Dessutom finns 49 st. parkeringsplatser, 19 st. garageplatser och 6 st. lokaler för näringsverksamhet.

Lägenhetsfördelning:

- 17 st. 1 rum och kök
- 36 st. 2 rum och kök
- 16 st. 3 rum och kök
- 3 st. 5 rum och kök

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Söderberg och Partner AB och inkluderar ansvars- och husbocksförsäkring. I försäkringen ingår också bostadsrättstillägg.

### Fastighetsförvaltning

Föreningen har avtal med El & Fastighetsservice AB om teknisk förvaltning inklusive fastighetsskötsel.

El & Fastighetsservice AB utför löpande besiktning och informerar styrelsen. Styrelsen anser sig därmed utfört årlig besiktning, några allvarliga fel eller brister har inte upptäckts.

### Föreningens lokaler

Kontraktet på föreningens lokal löper enligt följande:

| Verksamhet        | Yta kvm |     | Löptid t.o.m.                                   |
|-------------------|---------|-----|-------------------------------------------------|
| El-service        | 4001    | 70  | Tills vidare                                    |
| Elias Livs        | 4002    | 135 | Tills vidare                                    |
| Frisörsalong      | 4003    | 90  | Tills vidare                                    |
| Förråd/Lagerlokal | 4004    | 17  | Tills vidare Peter Wiberg, aviseras på lgh 1043 |
| Bageri            | 4005    | 137 | Ombyggnad till ny lokal och en lägenhet         |
| Lager och kontor  | 4007    | 150 | Tills vidare                                    |



## Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 87 (86) medlemmar. Ingen enskild ägare innehar mer än 10% av föreningens andelstal.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har sex (åtta) överlåtelser skett och godkänts av styrelsen.

### Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

## Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2022-06-20 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning :

|                  |           |            |
|------------------|-----------|------------|
| Per-Åke Karlsson | Ledamot   | Ordförande |
| Lena Adolfsson   | Ledamot   |            |
| Conny Bonet      | Ledamot   |            |
| Maria Norrlin    | Suppleant |            |
| Marie Tammerfors | Suppleant |            |

Styrelsen har under året hållit tio (åtta) protokollförda sammanträden samt en extra årsstämma den 4 april 2022.

Arvode samt övrig ersättning till styrelsen har under året uppgått till 153 123 kr (154 430 kr) (inkl arbetsgivaravgifter).

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Söderberg och Partner AB.

## Revisorer

|                                                 |           |
|-------------------------------------------------|-----------|
| Per Lindblom, Allians Revision & Redovisning AB | ordinarie |
| Veronica Långsveds, från föreningen             | ordinarie |

|                                                        |           |
|--------------------------------------------------------|-----------|
| Marie-Louise Ebbvik, Allians Revision & Redovisning AB | suppleant |
| Bo Kihlman, från föreningen                            | suppleant |

## Valberedning

Hans Löfkvist    Sammankallande  
Caroline Sandberg

## Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2019-04-30

## Verksamhet under året som gått 2022

Föreningen har 2022 haft extra stämma om att bygga om det tidigare bageriet till en ny lokal och en ny lägenhet. Offerter har tagist in och utvärderats, uppdraget gick till ACE AB. Övrigt löpande underhåll har utförts.



## Verksamhet under det kommande året 2023

Föreningen håller på med ombyggnad av bageriet till att bli en lokal och en ny lägenhet.

### Utveckling av årsavgifter

|      |                                                               |
|------|---------------------------------------------------------------|
| 2022 | Hyreshöjning på 5%                                            |
| 2021 | Oförändrad avgift                                             |
| 2020 | Oförändrad avgift                                             |
| 2019 | Oförändrad avgift                                             |
| 2018 | Oförändrad avgift                                             |
| 2017 | Oförändrad avgift                                             |
| 2016 | Oförändrad avgift, extra tillägg för de som har nya balkonger |
| 2015 | Oförändrad avgift                                             |
| 2014 | Oförändrad avgift                                             |
| 2013 | Oförändrad avgift                                             |
| 2012 | Oförändrad avgift                                             |

### Fastighetsavgift/skatt 2022

Underlag för bostäder är 0,3% på 36.456.048 (35.016.048) samt 1,0% av 3.623.000 (3.373.000) för lokalerna. Skatten beräknas till 145.598 kr för 2022. Vilket är uppdelat på 109 368 på lägenheterna, 1.519/lägenhet. För lokalerna är fastighetsskatten 36.230

### Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med EKAD Redovisning AB.

| Nyckeltal                              | 2022   | 2021   | 2020   | 2019   | 2018   |
|----------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning, tkr                   | 3 492  | 3 338  | 3 312  | 3 312  | 3 289  |
| Rörelseresultat, tkr                   | -44    | 4      | 440    | 255    | 357    |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -196   | -129   | 273    | 84     | 188    |
| Balansomslutning, tkr                  | 30 154 | 31 235 | 31 182 | 31 192 | 31 732 |
| Bokfört värde per kvm bostadsyta kr    | 6 648  | 6 533  | 6 875  | 6 988  | 6 988  |
| Årsavgifter per kvm bostadsyta kr      | 682    | 641    | 641    | 641    | 641    |
| Lån per kvm bostadsyta kr              | 2 583  | 2 675  | 2 767  | 2 862  | 2 952  |
| Genomsnittlig skuldränta %             | 1,49   | 1,28   | 1,51   | 1,50   | 1,44   |
| Fastighetens belåningsgrad %           | 39     | 41     | 40     | 41     | 42     |

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

### Regelverk redovisning

Från och med räkenskapsåret 2014 trädde ny normgivning i kraft, vilket innebär att föreningen upprättar årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringarna har skett vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och underhåll. Föreningen har valt att from 2014 tillämpa BFNAR 2012:1 (K3).



## Not 12

### Förening i eget kapital

|                                                                          | <b>Bundet eget kapital</b> |                        |                             |                       |
|--------------------------------------------------------------------------|----------------------------|------------------------|-----------------------------|-----------------------|
|                                                                          | Insats-<br>kapital         | Uppskrivnings-<br>fond | Fond för yttre<br>underhåll | Fritt<br>eget kapital |
| Belopp vid årets ingång 2022-01-01                                       | 171 500                    | 15 592 527             |                             | 0 3 255 099           |
| Disposition av årets resultat enligt beslut<br>på årets föreningsstämma: |                            |                        |                             |                       |
| Överföring till fritt eget kapital uppskrivning                          |                            | -119 616               |                             | 119 616               |
| Överföring av f.g. års resultat                                          |                            |                        |                             | -129 949              |
| Årets resultat                                                           |                            |                        |                             | -196 428              |
| Belopp vid året utgång 2022-12-31                                        | 171 500                    | 15 472 911             |                             | 0 3 048 338           |

### Förslag till behandling av ansamlat resultat

|                     |    |                  |
|---------------------|----|------------------|
| Balanserat resultat | kr | 3 244 766        |
| Årets resultat      | kr | -196 428         |
|                     | kr | <u>3 048 338</u> |

Styrelsen föreslår att resultatet behandlas så att

|                        |    |                  |
|------------------------|----|------------------|
| i ny räkning överföres | kr | <u>3 048 338</u> |
|                        | kr | 3 048 338        |

### Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.



| Tilläggsupplysningar                                     |           |                   |                   |
|----------------------------------------------------------|-----------|-------------------|-------------------|
| RESULTATRÄKNING                                          |           |                   |                   |
| Kr                                                       |           |                   |                   |
|                                                          | Not 1     | 2022              | 2021              |
| <b>Intäkter</b>                                          |           |                   |                   |
| Årsavgifter                                              |           | 2 812 398         | 2 640 850         |
| Hysesintäkter                                            | Not 2     | 640 859           | 668 191           |
| Övriga intäkter                                          | Not 3     | 38 644            | 29 098            |
| <b>Summa intäkter</b>                                    |           | <b>3 491 901</b>  | <b>3 338 139</b>  |
| <b>Kostnader för fastighetsförvaltning</b>               |           |                   |                   |
| Reparationer (löpande underhåll)                         | Not 4     | -539 155          | -539 339          |
| Underhåll (planerat)                                     | Not 5     | -230 748          | 0                 |
| Driftskostnader                                          | Not 6     | -1 471 332        | -1 514 114        |
| Förvaltningskostnader                                    | Not 7     | -345 793          | -325 176          |
| Övriga omkostnader                                       | Not 8     | -121 413          | -182 830          |
| Fastighetsavgift/skatt                                   |           | -145 598          | -138 778          |
| <b>Summa kostnader för fastighetsförvaltning</b>         |           | <b>-2 854 039</b> | <b>-2 700 237</b> |
| Avskrivningar enligt plan                                | Not 9, 10 | -681 601          | -633 743          |
| Förlust avyttring byggnader                              |           | 0                 | 0                 |
| <b>RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER OCH AVSÄTTNINGAR</b> |           | <b>-43 739</b>    | <b>4 159</b>      |
| <b>Resultat från finansiella investeringar</b>           |           |                   |                   |
| Ränteintäkter                                            |           | 730               | 1 251             |
| Räntekostnader för fastighetslån                         |           | -153 419          | -135 359          |
| Övriga räntekostnader och liknande resultatposter        |           | 0                 | 0                 |
| <b>Summa resultat från finansiella investeringar</b>     |           | <b>-152 689</b>   | <b>-134 108</b>   |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                                    |           | <b>-196 428</b>   | <b>-129 949</b>   |

Årets resultat har i år belastats med avskrivningar på uppskrivet belopp om 119 616 kr.



| BALANSRÄKNING                                | Tilläggsupplysningar |            |
|----------------------------------------------|----------------------|------------|
|                                              | Not 1                |            |
|                                              | 2022-12-31           | 2021-12-31 |
| TILLGÅNGAR                                   |                      |            |
| Anläggningstillgångar                        |                      |            |
| Materiella anläggningstillgångar             |                      |            |
| Byggnader och mark                           | Not 9 27 409 503     | 27 875 679 |
| Inventarier                                  | Not 10 1 420 286     | 1 635 711  |
| Summa materiella anläggningstillgångar       | 28 829 789           | 29 511 390 |
| Summa anläggningstillgångar                  | 28 829 789           | 29 511 390 |
| Omsättningstillgångar                        |                      |            |
| Hysesfordringar                              | 0                    | 0          |
| Kundfordringar fakturering                   | 45 507               | 13 998     |
| Övriga fordringar                            | 7 555                | 56 334     |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 11 55 223        | 54 184     |
| Summa kortfristiga fordringar                | 108 285              | 124 516    |
| Kassa och bank                               | 1 215 010            | 1 599 522  |
| Summa omsättningstillgångar                  | 1 323 295            | 1 724 038  |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             | 30 153 084           | 31 235 428 |



|                                              |        | Tilläggsupplysningar |                   |
|----------------------------------------------|--------|----------------------|-------------------|
| BALANSRÄKNING                                |        | Not 1                |                   |
|                                              |        | 2021-12-31           | 2020-12-31        |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |        |                      |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |        | Not 12               |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |        |                      |                   |
| Insatskapital                                |        | 171 500              | 171 500           |
| Uppskrivningsfond                            |        | 15 472 911           | 15 592 527        |
| Föreningens fond för yttre underhåll         |        | 0                    | 0                 |
| <i>Summa bundet eget kapital</i>             |        | <i>15 644 411</i>    | <i>15 764 027</i> |
| <i>Ansamlad resultat</i>                     |        |                      |                   |
| Balanserat resultat                          |        | 3 244 767            | 3 255 099         |
| Årets resultat                               |        | -196 428             | -129 949          |
| <i>Summa ansamlad resultat</i>               |        | <i>3 048 339</i>     | <i>3 125 150</i>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |        | <b>18 692 750</b>    | <b>18 889 177</b> |
| <b>Skulder</b>                               |        |                      |                   |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |        |                      |                   |
| Fastighetslån                                | Not 13 | 9 586 604            | 8 009 293         |
| <i>Summa långfristiga skulder</i>            |        | <i>9 586 604</i>     | <i>8 009 293</i>  |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |        |                      |                   |
| Kortfristig del av fastighetslån             | Not 13 | 1 062 989            | 3 020 008         |
| Leverantörsskulder                           |        | 174 981              | 681 998           |
| Skatteskuld                                  |        | 16 264               | 10 892            |
| Övriga kortfristiga skulder                  | Not 14 | 43 117               | 47 189            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 15 | 576 379              | 576 571           |
| <i>Summa kortfristiga skulder</i>            |        | <i>1 873 730</i>     | <i>4 336 658</i>  |
| <b>Summa skulder</b>                         |        | <b>11 460 334</b>    | <b>12 345 951</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>30 153 084</b>    | <b>31 235 428</b> |



## KASSAFLÖDESANALYS

| Kr                                                                                  | 2022            | 2021              |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-------------------|
| <b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>                                                     |                 |                   |
| Resultat före finansiella poster                                                    | -43 739         | 4 149             |
| <u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet :</u>                          |                 |                   |
| Avskrivningar + avyttring                                                           | <u>681 601</u>  | <u>633 743</u>    |
|                                                                                     | <b>637 862</b>  | <b>637 892</b>    |
| Erhållen ränta                                                                      | 731             | 1 251             |
| Erlagd ränta m.m.                                                                   | -153 419        | -135 359          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>485 174</b>  | <b>503 784</b>    |
| <u>Förändring i rörelsekapital :</u>                                                |                 |                   |
| Ökning/minskning av kortfristiga fordringar                                         | 16 231          | -66 370           |
| Ökning av övriga kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av långfristig skuld)  | -505 909        | 563 763           |
|                                                                                     | <b>-4 504</b>   | <b>1 001 177</b>  |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändring av rörelsekapital</b>  |                 |                   |
| <b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>                                                     |                 |                   |
| Inköp                                                                               | 0               | -1 189 598        |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar                                    | 0               | 0                 |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     | <b>0</b>        | <b>-1 189 598</b> |
| <b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>                                                    |                 |                   |
| Amortering av fastighetslån                                                         | -380 008        | -380 008          |
| Nya lån                                                                             | 0               | 0                 |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>-380 008</b> | <b>-380 008</b>   |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             | <b>-384 512</b> | <b>-568 429</b>   |
| Bankmedel vid årets början                                                          | 1 599 522       | 2 167 951         |
| Bankmedel vid årets slut                                                            | 1 215 010       | 1 599 522         |
|                                                                                     | <b>-384 512</b> | <b>-568 429</b>   |



## Tilläggsupplysningar

### Not 1

#### Redovisnings- och värderingsprinciper

De redovisningsprinciper som tillämpats överensstämmer med årsredovisningslagen, samt de som anges i BFAR 2012:1. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Anläggningstillgångar

Föreningens anläggningstillgångar består av byggnad, mark & inventarier.

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Avskrivning på byggnad görs med en komponentavskrivningsplan från och med 2014. 2022 har avskrivningar gjorts med ca 1,48% (1,80) av anskaffningsvärdet. Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Markvärdet har skrivits upp under 2013 till taxeringsvärdet.

|                                         |    |
|-----------------------------------------|----|
| Följande avskrivningsprocent tillämpas: | %  |
| Byggnader                               | 2  |
| Installationer                          | 10 |
| Säkerhetsdörrar                         | 4  |
| Balkonger                               | 1  |
| Tvättstuga                              | 10 |
| Ventilationssystem                      | 10 |

Restvärden på inventarier utgör en oväsentlig del och har inte tagits upp till något värde.

#### Fordringar

Fordringar har, efter individuell prövning, värderats till belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Intäkter

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp). Inkomsten från årsavgiften och hyresintäkters resultat avräknas linjärt över den kalendariska perioden.

#### Kassaflödesanalys

Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar.

#### Skatter

##### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

##### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott på 3 275 938 kr.

#### Skulder

Skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.



## Uppskattning och bedömning

### *Fastighetsförvaltning*

Föreningen anses inte bedriva fastighetsförvaltning då syftet med föreningen inte är att skapa någon avkastning utan tillhandaha bostäder till föreningens medlemmar.

### *Uppskjuten skatt*

Föreningen gör bedömningen att inget skattemässigt överskott som överstiger historiska skattemässiga underskott kommer att uppkomma under överskådlig tid varför ingen latent skattefordran har bokförts.

### *Fastighetslån*

Föreningen gör bedömningen att fastighetslånen ska ses som långfristiga trots att samtliga lån förfaller inom fem år. Föreningen avser att förlänga samtliga lån samt att banken även kommer att bevilja fortsatt finansiering.

|              |                                         | 2022              | 2021              |
|--------------|-----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Not 2</b> | <b>Hyresintäkter</b>                    |                   |                   |
|              | Lokaler                                 | 385 890           | 481 680           |
|              | Garage och parkeringsplatser            | 254 969           | 186 511           |
|              |                                         | <u>640 859</u>    | <u>668 191</u>    |
| <b>Not 3</b> | <b>Övriga intäkter</b>                  |                   |                   |
|              | Överlåtelseavgifter                     | 4 820             | 9 870             |
|              | Pantsättningsavgifter                   | 1 920             | 4 200             |
|              | Försäkringsersättning                   | 10 333            | 0                 |
|              | Diverse intäkter                        | 21 571            | 15 028            |
|              |                                         | <u>38 644</u>     | <u>29 098</u>     |
| <b>Not 4</b> | <b>Reparationer (löpande underhåll)</b> |                   |                   |
|              | Energideklaration                       | 0                 | 0                 |
|              | Underhåll fastighet                     | -367 759          | -373 206          |
|              | Underhåll tvättutrymmen                 | -21 491           | -23 565           |
|              | Underhåll yttre miljö samt snöröjning   | -149 905          | -142 568          |
|              |                                         | <u>-539 155</u>   | <u>-539 339</u>   |
| <b>Not 5</b> | <b>Underhåll (planerat)</b>             |                   |                   |
|              | Ombyggnad till lokal/lägenhet           | -230 748          | 0                 |
|              |                                         | <u>-230 748</u>   | <u>0</u>          |
| <b>Not 6</b> | <b>Driftskostnader</b>                  |                   |                   |
|              | El                                      | -151 494          | -134 934          |
|              | Uppvärmning                             | -608 142          | -625 643          |
|              | Hyreskostnad maskiner                   | 0                 | 0                 |
|              | Vatten                                  | -182 101          | -250 097          |
|              | Serviceavgift TV-nät                    | -7 441            | -5 420            |
|              | Bredband                                | -85 536           | -85 536           |
|              | Renhållning och städning                | -436 618          | -412 484          |
|              |                                         | <u>-1 471 332</u> | <u>-1 514 114</u> |
| <b>Not 7</b> | <b>Förvaltningskostnader</b>            |                   |                   |
|              | Administrativ förvaltning               | -171 502          | -152 591          |
|              | Revisionsarvode inkl. konsultationer    | -21 168           | -18 155           |
|              | Arvode & möteskostnader                 | -134 506          | -127 586          |
|              | Soc. avg. Arvode & möteskostnader       | -18 617           | -26 844           |
|              |                                         | <u>-345 793</u>   | <u>-325 176</u>   |



|               |                                                                  | 2022              | 2021              |
|---------------|------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Not 8</b>  | <b>Övriga omkostnader</b>                                        |                   |                   |
|               | Advokatkostnader                                                 | -13 800           | -63 419           |
|               | Föreningsavgifter SBC                                            | -6 900            | -6 830            |
|               | Internetkostnader (Ny hemsida)                                   | -7 485            | -9 290            |
|               | Fastighetsförsäkring                                             | -76 141           | -78 459           |
|               | Övriga omkostnader                                               | -17 087           | -24 832           |
|               |                                                                  | <b>-121 413</b>   | <b>-182 830</b>   |
|               |                                                                  |                   |                   |
| <b>Not 9</b>  | <b>Byggnader och mark</b>                                        | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|               | <b>Byggnad</b>                                                   |                   |                   |
|               | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                           |                   |                   |
|               | Vid årets början                                                 | 21 149 934        | 21 149 934        |
|               | Årets utrangering                                                | 0                 | 0                 |
|               | Årets anskaffningsvärde                                          | 0                 | 0                 |
|               | <i>Utgående anskaffningsvärde</i>                                | <b>21 149 934</b> | <b>21 149 934</b> |
|               | <i>Ackumulerade avskrivningar</i>                                |                   |                   |
|               | Vid årets början                                                 | -9 217 894        | -8 867 654        |
|               | Årets avskrivningar enligt plan                                  | -346 560          | -350 240          |
|               | <i>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>           | <b>-9 564 454</b> | <b>-9 217 894</b> |
|               | <i>Ingående uppskrivningar</i>                                   | 3 947 639         | 4 067 255         |
|               | Årets avskrivningar på uppskrivet belopp                         | -119 616          | -119 616          |
|               | <i>Utgående ackumulerade uppskrivningar</i>                      | <b>3 828 023</b>  | <b>3 947 639</b>  |
|               | <b>Bokfört värde byggnad</b>                                     | <b>15 413 503</b> | <b>15 879 679</b> |
|               | <b>Mark</b>                                                      |                   |                   |
|               | Anskaffningsvärde mark                                           | 351 112           | 351 112           |
|               | <i>Uppskrivning</i>                                              | 11 644 888        | 11 644 888        |
|               | <b>Bokfört värde mark</b>                                        | <b>11 996 000</b> | <b>11 996 000</b> |
|               | <b>Taxeringsvärde</b>                                            |                   |                   |
|               | Taxeringsvärde byggnad                                           | 33 949 000        | 33 949 000        |
|               | Taxeringsvärde mark                                              | 15 824 000        | 15 824 000        |
|               | <i>Fastighetens taxeringsvärde är uppdelad enligt följande :</i> |                   |                   |
|               | Bostäder                                                         | 46 400 000        | 46 400 000        |
|               | Lokaler                                                          | 3 373 000         | 3 373 000         |
|               |                                                                  |                   |                   |
| <b>Not 10</b> | <b>Inventarier, Installationer &amp; tvättstuga</b>              |                   |                   |
|               | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                           |                   |                   |
|               | Vid årets början                                                 | 2 338 091         | 1 148 493         |
|               | Årets inköp                                                      | 0                 | 1 189 598         |
|               | <i>Utgående anskaffningsvärde</i>                                | <b>2 338 091</b>  | <b>2 338 091</b>  |
|               | <i>Ackumulerade avskrivningar</i>                                |                   |                   |
|               | Vid årets början                                                 | -702 380          | -538 493          |
|               | Årets avskrivningar enligt plan                                  | -215 425          | -163 887          |
|               | <i>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>           | <b>-917 805</b>   | <b>-702 380</b>   |
|               | <b>Bokfört värde inventarier</b>                                 | <b>1 420 286</b>  | <b>1 635 711</b>  |



|                                                            | 2022-12-31    | 2021-12-31    |
|------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> |               |               |
| Förutbetalda försäkringspremier                            | 25 115        | 25 900        |
| Upplupna försäkringsintäkter                               | 0             | 0             |
| Övriga förutbet. kostnader                                 | 30 108        | 28 284        |
|                                                            | <b>55 223</b> | <b>54 184</b> |

**Not 12 Eget kapital**  
Se sid 4 och sid 7

| <b>Not 13 Långfristiga skulder - Fastighetslån</b>                                                                             | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Följande belopp förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen:<br>Skulder till kreditinstitut (fastighetslån)    | 0          | 0          |
| Följande belopp förfaller till betalning mellan ett & fem år efter balansdagen:<br>Skulder till kreditinstitut (fastighetslån) | 9 586 604  | 8 009 293  |
| Följande belopp förfaller till betalning inom ett år efter balansdagen:<br>Skulder till kreditinstitut (fastighetslån)         | 1 062 989  | 3 020 008  |

| Långgivare och<br>aktuell ränta | Lånebelopp<br>2021-12-31 | Omsättnings<br>datum | Räntan är<br>bunden t.o.m. | Amortering år 2022<br>enligt låneavtal | Lånebelopp<br>2022-12-31 |
|---------------------------------|--------------------------|----------------------|----------------------------|----------------------------------------|--------------------------|
| SEB 19528553 1,04%              | 420 000                  | 2021-02-28           | 2024-02-28                 | 20 000                                 | 400 000                  |
| SEB 19528588 2,23%              | 1 120 000                | 2022-03-28           | 2024-03-28                 | 20 000                                 | 1 100 000                |
| SEB 32335772 3,65 %             | 805 000                  | 2022-06-28           | 2024-06-28                 | 100 000                                | 705 000                  |
| SEB 34199604 1,61 %             | 722 981                  | 2019-10-28           | 2023-01-28                 | 20 000                                 | 702 981                  |
| SW 2857017327 0,97%             | 3 519 976                | 2020-11-25           | 2025-11-25                 | 80 004                                 | 3 439 972                |
| SW 2857398107 1,08%             | 3 546 644                | 2021-03-25           | 2026-03-25                 | 80 004                                 | 3 466 640                |
| SW2857455022 2,38%              | 895 000                  | 2022-03-25           | 2025-03-25                 | 60 000                                 | 835 000                  |
|                                 | <b>11 029 601</b>        |                      |                            | <b>380 008</b>                         | <b>10 649 593</b>        |

\* I samband med att ett lån löper ut äger banken en ensidig rätt att säga upp lånet.



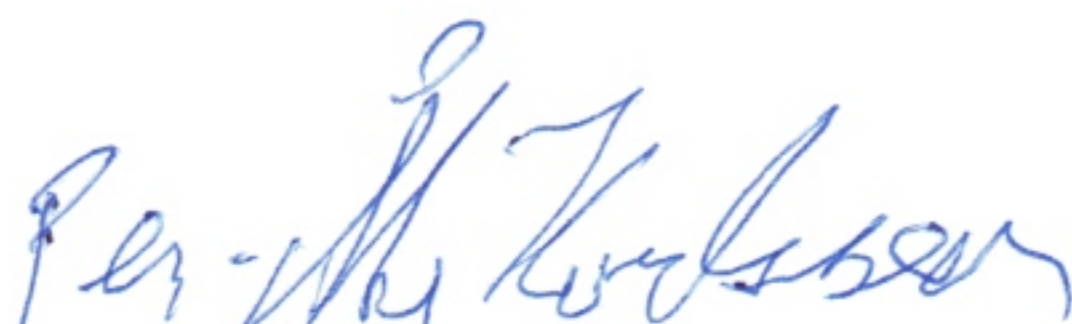
|                                           | 2022-12-31    | 2021-12-31    |
|-------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Not 14 Övriga kortfristiga skulder</b> |               |               |
| Momsskuld                                 | 0             | 7 189         |
| Övriga kortfristiga skulder               | 3 117         | 0             |
| Deposition på lokal                       | 40 000        | 40 000        |
|                                           | <b>43 117</b> | <b>47 189</b> |

|                                                            |                |                |
|------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> |                |                |
| Upplupna styrelsearvoden                                   | 116 404        | 111 852        |
| Upplupna styrelsearvoden soc.avg                           | 24 623         | 34 697         |
| Upplupna räntor                                            | 6 140          | 1 923          |
| Förskottsbetalda årsavgifter och hyror                     | 290 293        | 278 088        |
| Revisionskostnader                                         | 18 500         | 18 500         |
| Övriga poster                                              | 120 419        | 131 511        |
|                                                            | <b>576 379</b> | <b>576 571</b> |

|                                                    |                     |                    |                     |                    |
|----------------------------------------------------|---------------------|--------------------|---------------------|--------------------|
| <b>Not 16 Skulder för vilka säkerheter ställts</b> | 2022-12-31          |                    | 2021-12-31          |                    |
|                                                    | Utnyttjad<br>kredit | Ställd<br>säkerhet | Utnyttjad<br>kredit | Ställd<br>säkerhet |
| Övriga skulder från kreditinstitut                 | 10 649 593          |                    | 11 029 601          |                    |
| Säkerhet: Fastighetsinteckning                     |                     | 13 421 000         |                     | 13 421 000         |
| Inteckningar i eget förvar                         |                     | 123 000            |                     | 123 000            |
| <b>Not 17 Ansvarsförbindelser</b>                  |                     | Inga               |                     | Inga               |

**Underskrifter:**

Järfälla 2023-05-15

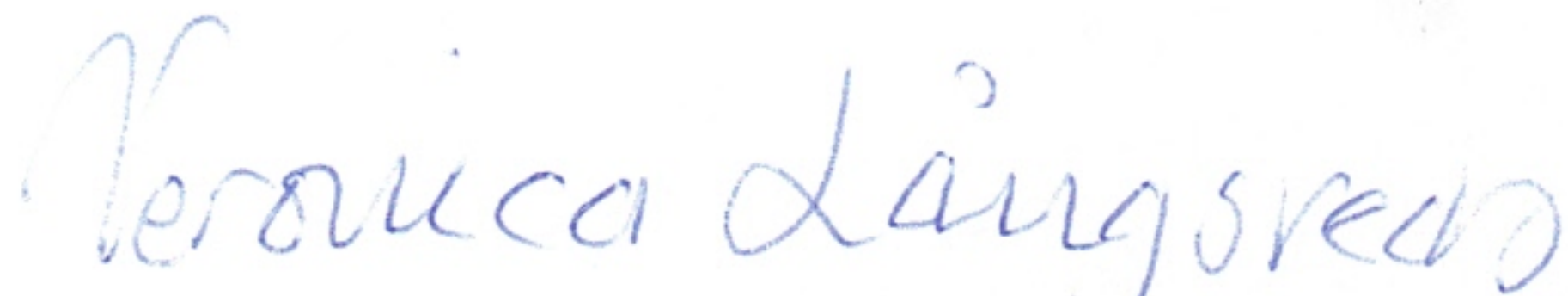
  
Per-Åke Karlsson  
Ordförande

  
Lena Adolfsson

Conny Bonet

Vår revisionsberättelse har avgivits 2023-06-08

  
Per Lindblom  
Auktoriserad revisor

  
Veronica Långsveds  
Från föreningen



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Nybergstväan  
Org.nr 713200-0642

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Nybergstväan 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 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.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### *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 Nybergstväan för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

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

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

### *Styrelsens ansvar*

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

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



**Revisorns ansvar**

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

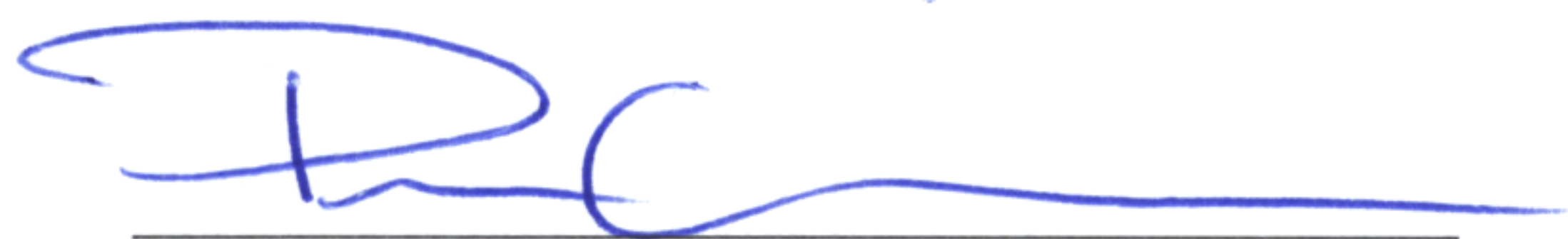
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

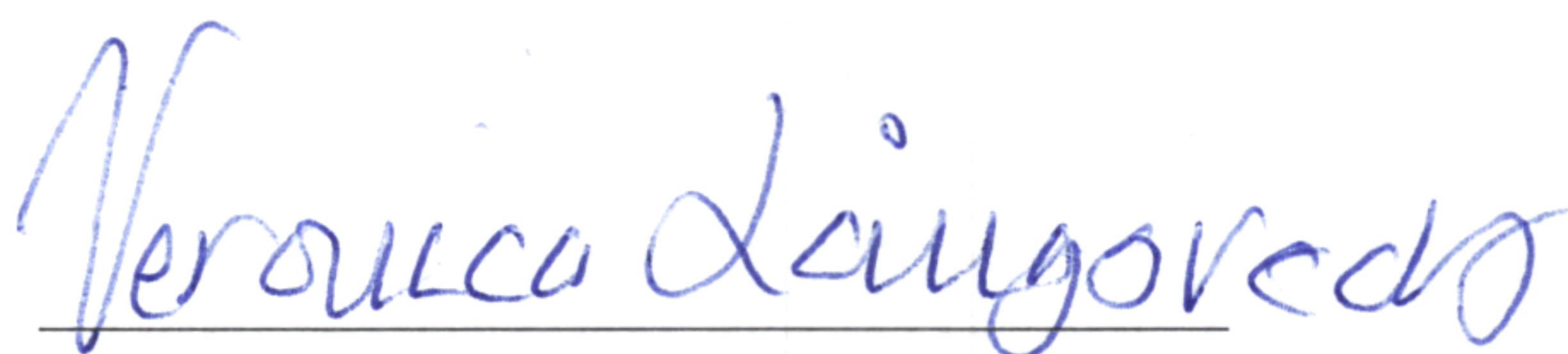
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Järfälla 2023-06-08



Per Lindblom  
Auktoriserad revisor



Veronica Långveds