



ÅRSREDOVISNING 2022

Bostadsrättsföreningen Nybohovet 100

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Nybohovet 100

Org.nr: 769615-9776

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Nybohovet 100 med säte i STOCKHOLM org.nr. 769615-9776 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2007. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-12-03.

Försäkring

Fastigheten är fullförsäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår även ansvarsförsäkring för styrelsen.

Avtal

- Föreningen har ett gruppavtal med Bahnhof som innebär att internetanslutning ingår i månadsavgiften för bostadsrättslägenheterna.
- Föreningen har "musty-carry"-avtal med Tele2 (fd ComHem) om distribution av TV-kanaler. Tele 2 erbjuder även abonnemang för bredband och telefoni.
- Brandskydd utförs DAFO
- Hissarna sköts av OTIS
- Föreningen har ett drift- och serviceavtal med Siemens gällande bergvärmeanläggningen.
- Fastigheten är ansluten till Telias bredbandsnät och Telia erbjuder abonnemang för TV, telefoni och bredband.
- Miljöstugorna töms av Ragnsells

Förvaltning

Under verksamhetsåret har HSB Stockholm har skött förvaltningen avseende ekonomi och administration. Växthuset Utveckling AB har skött teknisk förvaltning, fastighetsskötsel, städning, skötsel av yttre miljö samt snöröjning.

Avtal

- Föreningen har ett gruppavtal med Bahnhof som innebär att internetanslutning ingår i månadsavgiften för bostadsrättslägenheterna.
- Föreningen har "musty-carry"-avtal med Tele2 (fd ComHem) om distribution av TV-kanaler. Tele 2 erbjuder även abonnemang för bredband och telefoni.
- Brandskydd utförs DAFO
- Hissarna sköts av OTIS
- Föreningen har ett drift- och serviceavtal med Siemens gällande bergvärmeanläggningen.
- Fastigheten är ansluten till Telias bredbandsnät och Telia erbjuder abonnemang för TV, telefoni och bredband.
- Miljöstugorna töms av Ragnsells

Parkeringsfrågor

Föreningen disponerar 51 p-platser och 4 garageplatser. 44 av föreningens p-platser samt garageplatser förvaltas av en samfällighetsförening som består av BRF Nybohovet 100 samt tre andra fastighetsägare i området. Sergio Leites har representerat föreningen i samfällighetens styrelse. 7 p-platser på Nybohovsbacken 105 är föreningens egna platser och där har installation av laddstolpar slutförts under 2022. Inga platser har blivit lediga under 2022.



Hållbarhet

Vid fastigheten finns tre miljöstugor där boende kan slänga sopor för återvinning. I varje miljöstuga finns dessutom kärl för matavfall.

Bergvärmeanläggningen installerades 2018-2019. Anläggningen producerar merparten av den värme och det varmvatten som förbrukas. Kostnaderna för att värma fastigheten har mer än halverats mot tidigare då endast fjärrvärme användes. Fjärrvärmens används nu endast som ett komplement när så behövs.

Under 2019 – 2020 renoverades trapphus och entréer. I samband med det byttes all belysning i trapphus och entréer till energisnål LED-belysning.

Solpaneler installerades på fastighetens tak under 2021 och anläggningen startades i maj 2022. Den el som produceras används för att försörja delar av fastighetens gemensamma utrymmen med elektricitet (trapphus, tvättstugor, värmepumpar m.m). Dessutom finns två battericentraler som lagrar el från solcellsanläggningen. Under perioden maj – oktober 2022 har ca 75% av den el som fastighetens allmänna utrymmen förbrukar producerats av solcellsanläggningen.

Under 2021-2022 har laddstolpar installerats vid de 7 p-platserna som finns på baksidan av huset, Nybohovsbacken 105. Laddstolparna kommer att driftsättas under 2023.

Föreningen äger och förvaltar

Antal	Benämning	Total yta m ²
177	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	12692
13	lägenheter (hyresrätt)	981
4	garageplatser	0
51	p-platser	0
Totalt 245 objekt		13673

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Stockholm Reservoaren GA:1	G:A	717912-1368	48 / 208	Parkeringsanläggning, Väg mm
Stockholm Hinken GA:1	G:A		20 / 100	Väg
Totalt 2 objekt				

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Anders Sandberg	Ordförande
Christina Gusén	Ledamot
Milad Shamoun	Ledamot
Sergio Leites	Ledamot
Joakim Nikka	Ledamot
Cornelia Garcia Satir	Ledamot
Edin Masic	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Joakim Nikka, Sergio Leites, Milad Shamoun, Edin Masic (suppleant).

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Anders Sandberg, Christina Gusén, Milad Shamoun, Nina Eriksson, Sergio Leites, Joakim Nikka, Cornelia Garcia Satir.

Firman tecknas enligt ovan av Två ledamöter i förening.

Revisor har varit: Caroline Ståhle på NXT Level Audit AB, Robin Ericsson (revisorssuppleant).

Valberedning har varit: My Öhman och Kerstin Olsson, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-18. På stämman deltog 18 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften för bostadsrättslägenheterna höjdes med 5% 2022-01-01.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Under året har:

- 18 balkonger har renoverats.
- Solcellsanläggningen har startats i mitten av maj.
- 2 hyresrätter har renoverats.
- OVK har genomförts.
- 7 laddstolpar har färdigställts.
- Regelbunden översyn av fastighetens allmänna utrymmen.

Föreningen planerar följande åtgärder de kommande åren:

Årtal	Ändamål
2023-2028	Renovering av balkonger
2023-2028	Renovering av hyresrätter
2023-2024	Komplettering av buskar och växter
2023-2028	Demontering av 5 st sopsugar
2023-2038	Byte av 5 st yttre plåtdörrar (fd sopsugsutrymmen)
2023-2028	Digitala namntavlor och namnskytar på postfack
2023-2028	Byte av inpasserings- och bokningssystem
2023-2028	Byte av frånluftsfläktar och trapphusaggregat
2023-2028	Ommålning av tvättstugeutrymmen
2023-2028	Nya armaturer på belysningsstolpar
2023-2028	Nya lekredskap på lekplatsen

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 10 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 269 och under året har det tillkommit 12 och avgått 14 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 267.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	-76	11	63	66	74
Skuldsättning, kr/kvm	2 289	2 289	2 289	2 289	2 289
Räntekänslighet, %	5	5	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	171	133	124	173	187
Driftskostnad, kr/kvm	652	590	510	506	498
Årsavgifter, kr/kvm	552	525	498	482	476
Totala intäkter, kr/kvm	626	608	584	589	583
Nettoomsättning, tkr	8 752	8 478	8 133	8 189	8 086
Resultat efter finansiella poster, tkr	-3 926	-8 143	-7 813	-7 792	-756
Soliditet, %	87	87	87	88	85

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	220 197 956	0	0	220 197 956
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	45 178 539	0	0	45 178 539
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	0	0	0	0
S:a bundet eget kapital, kr	265 376 495	0	0	265 376 495
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-23 306 422	-8 143 408	0	-31 449 831
Årets resultat, kr	-8 143 408	8 143 408	-4 315 900	-4 315 900
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-31 449 830	0	-4 315 900	-35 765 731
S:a eget kapital, kr	233 926 665	0	-4 315 900	229 610 764

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 330 506 kr samt ianspråktagande skett med 330 506 kr.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-31 449 831
Årets resultat, kr	-4 315 900
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-35 765 731

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-330 506
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	330 506
Balanseras i ny räkning, kr	-35 765 731

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	8 751 825	8 477 671
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-8 929 032	-7 689 634
Övriga externa kostnader	Not 3	-235 236	-241 273
Planerat underhåll		-717 248	-5 939 990
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-337 649	-317 611
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 531 841	-2 357 967
Summa rörelsekostnader		<u>-12 751 006</u>	<u>-16 546 475</u>
Rörelseresultat		-3 999 181	-8 068 803
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	24 308	25 880
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-341 027	-100 485
Summa finansiella poster		<u>-316 719</u>	<u>-74 605</u>
Årets resultat		-4 315 900	-8 143 408

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	259 216 633	256 532 263
Pågående nyanläggningar	Not 8	<u>1 933 427</u>	<u>4 801 726</u>
		261 150 060	261 333 989
Summa anläggningstillgångar		<u>261 150 060</u>	<u>261 333 989</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		12 301	762
Avräkningskonto HSB Stockholm		684 798	686 088
Placeringskonto HSB Stockholm		0	44
Övriga fordringar	Not 9	17 179	33 438
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	<u>723 486</u>	<u>704 578</u>
		1 437 765	1 424 911
Kassa och bank	Not 11	1 524 196	5 745 167
Summa omsättningstillgångar		<u>2 961 960</u>	<u>7 170 078</u>
Summa tillgångar		<u>264 112 021</u>	<u>268 504 067</u>

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	220 197 956	220 197 956
Upplåtelseavgifter	45 178 539	45 178 539
	<u>265 376 495</u>	<u>265 376 495</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-31 449 831	-23 306 422
Årets resultat	-4 315 900	-8 143 408
	<u>-35 765 730</u>	<u>-31 449 831</u>
Summa eget kapital	<u>229 610 765</u>	<u>233 926 664</u>
Skulder		
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 32 000 000	32 000 000
Leverantörsskulder	1 040 501	1 480 262
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13 1 460 754	1 097 141
	<u>34 501 255</u>	<u>34 577 402</u>
Summa skulder	34 501 255	34 577 402
Summa eget kapital och skulder	<u>264 112 021</u>	<u>268 504 067</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-4 315 900	-8 143 408
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 531 841	2 357 967
Kassaflöde från löpande verksamhet	-1 784 059	-5 785 441
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-14 188	7 635
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-76 147	484 260
Kassaflöde från löpande verksamhet	-1 874 394	-5 293 546
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-2 347 912	-4 801 726
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-2 347 912	-4 801 726
Finansieringsverksamhet		
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	3 425 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	3 425 000
Årets kassaflöde	-4 222 306	-6 670 272
Likvida medel vid årets början	6 431 300	13 101 572
Likvida medel vid årets slut	2 208 994	6 431 300

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 0,89 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

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 kronor 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.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	7 004 447	6 667 890
Hyror	1 723 210	1 764 643
Bredband	3 384	3 948
Övriga intäkter	36 576	70 483
Bruttoomsättning	<u>8 767 617</u>	<u>8 506 964</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-15 792	-29 293
	8 751 825	8 477 671
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 476 524	978 438
Reparationer	1 853 930	1 854 565
El	1 418 084	1 075 154
Uppvärmning	593 318	455 064
Vatten	374 171	335 835
Sophämtning	303 585	272 457
Fastighetsförsäkring	173 120	165 733
Kabel-TV och bredband	347 399	415 508
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	305 002	289 352
Förvaltningsarvoden	324 519	324 804
Tomträttsavgäld	1 721 709	1 441 000
Övriga driftkostnader	37 671	81 724
	<u>8 929 032</u>	<u>7 689 634</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Hyror och arrenden	86 931	4 160
Förbrukningsinventarier och varuinköp	37 278	46 500
Administrationskostnader	40 332	51 886
Extern revision	46 188	46 875
Konsultkostnader	5 090	79 926
Medlemsavgifter	17 610	11 925
Ej avdragsgilla kostnader	1 807	0
	<u>235 236</u>	<u>241 273</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	241 499	237 999
Övriga arvoden	10 000	4 000
Sociala avgifter	77 960	75 612
Övriga personalkostnader	8 190	0
	<u>337 649</u>	<u>317 611</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	191	344
Ränteintäkter HSB placeringskonto	0	0
Övriga ränteintäkter	24 117	25 537
	<u>24 308</u>	<u>25 880</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	339 357	98 815
Övriga räntekostnader	1 670	1 670
	<u>341 027</u>	<u>100 485</u>

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 7	Byggnader och mark	
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	280 888 161	280 888 161
Omklassificering	5 216 211	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	286 104 372	280 888 161
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-24 355 898	-21 997 931
Årets avskrivningar	-2 531 841	-2 357 967
Utgående ackumulerade avskrivningar	-26 887 739	-24 355 898
Utgående bokfört värde	259 216 633	256 532 263
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	185 000 000	168 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 013 000	782 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	283 000 000	161 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	930 000	724 000
Summa taxeringsvärde	469 943 000	330 506 000
Not 8	Pågående nyanläggningar och förskott	
Ingående anskaffningsvärde	4 801 726	0
Årets investeringar	2 347 912	4 801 726
Omklassificering	-5 216 211	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 933 427	4 801 726

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	7 600	7 534
Momsfordran	2 181	2 856
Skattefordran	7 398	23 048
	17 179	33 438
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	723 486	704 578
	723 486	704 578
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 11 Kassa och bank		
Handkassa	474	474
SBAB	1 523 722	5 729 224
Handelsbanken	0	15 470
	1 524 196	5 745 167
Not 12 Skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld	32 000 000	32 000 000
	32 000 000	32 000 000
Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	121 397	13 456
Förutbetalda hyror och avgifter	791 341	706 309
Övriga upplupna kostnader	548 016	377 376
	1 460 754	1 097 141

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 14	Väsentliga händelser efter årets slut	

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
Anders Sandberg

.....
Christina Gusén

.....
Cornelia Garcia Satir

.....
Joakim Nikka

.....
Milad Shamoun

.....
Sergio Leites

Min revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Caroline Stähle
Auktoriserad revisor
NxtLevel Audit

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Nybohovet 100
Org. nr. 769615-9776

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Nybohovet 100 för år 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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 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 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 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 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 BRF Nybohovet 100 för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorers ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett

förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Stockholm, datum enligt digital signering

Caroline Ståhle
Auktoriserad revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Bostadsrättsföreningen Nybohovet 100 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANDERS SANDBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-03-15 kl. 15:25:03



SERGIO LEITES

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-17 kl. 10:10:29



CORNELIA GARCIA SATIR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-17 kl. 09:36:11



CHRISTINA GUSÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-17 kl. 11:34:32



JOAKIM NIKKA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-17 kl. 15:14:19



MILAD SHAMOUN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-21 kl. 09:42:22



CAROLINE STÄHLE

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-21 kl. 12:23:11



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Bostadsrättsföreningen Nybohovet 100 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CAROLINE STÄHLE

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-21 kl. 12:24:12



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDEANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.