



20/21

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
ND Studios



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

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

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

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen ND Studios

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 juli 2020 - 30 juni 2021.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2021 och 2071.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-10-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-12-14 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-15 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Stora Sjöfallet. Föreningens andel är 9 procent. Samfälligheten förvaltar garage och innergård.

Styrelsen

Hanna Santesson	Ordförande
Yvonne Halling	Ledamot
Edvin Karl Martin Pettersson	Ledamot
Jonna Wall	Ledamot
Jonathan Fransson	Suppleant
Bo Halling	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Hanna Santesson.

Styrelsen har under året avhållit 17 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Ole Deurell
Emma Kjellin

Ordinarie Extern
Suppleant Extern

Parameter Revision AB
Parameter Revision AB

Valberedning

Alexander Andersson
Camilla Seminara

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-12-03.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stora sjöfallet 4	2016	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Moderna.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

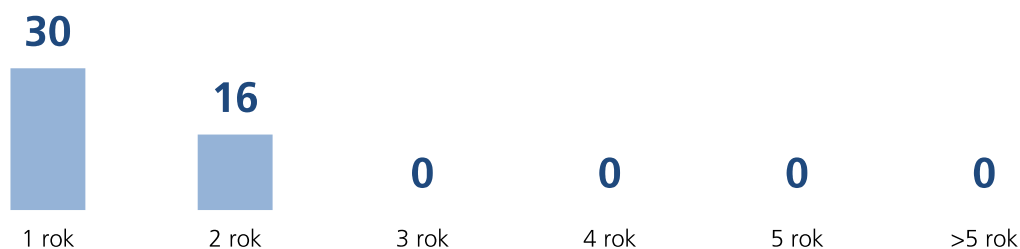
Fastigheten bebyggdes 2016 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 2016.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 768 m², varav 1 768 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 46 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2071.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År
Gatufasad rengöring	2022
Fönsterdörrar justering	2022
Avloppsstammar spolning	2022
Trapphus målning	2022
Rensning ventilationskanal	2023
OVK	2023

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltare	SBC
Teknisk förvaltare	SBC
Elavtal	Karlstad Energi
Hissentreprenör	OTIS
Larm Undercentral	KTC
Brandskydd	Brandsäkra

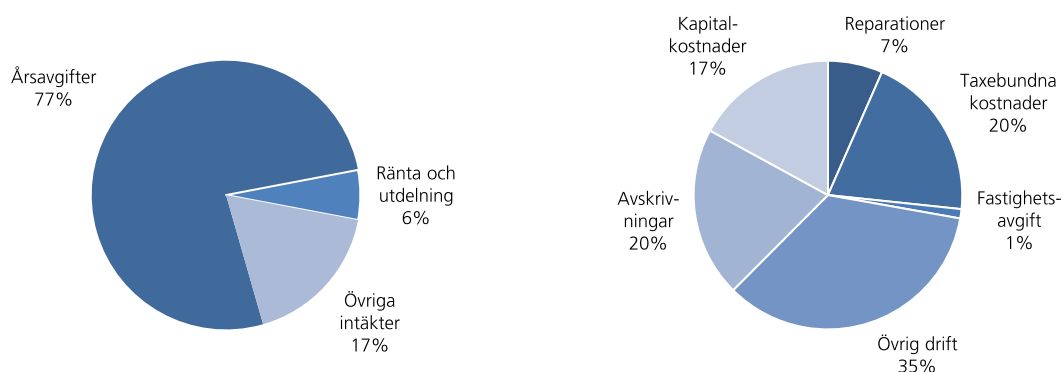
Föreningens ekonomi

Styrelsen anser att föreningens ekonomi är fortsatt god. Med flerårsbudgeten som underlag kommer det under kommande år bli ännu mer tydligt vad för typ av kostnader som eventuellt kommer uppstå samt när. Vi har närmast full beläggning av garageplatser vilket är positivt för kommande utdelningar från samfälligheten eftersom det är vår huvudsakliga intäkt bortsett från hyresavgifterna.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2021 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2071.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020-2021	2019-2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 138 069	755 686
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 497 327	1 344 826
Finansiella intäkter	100	277
Minskning kortfristiga fordringar	0	295 943
Ökning av kortfristiga skulder	35 572	30 096
	1 532 999	1 671 142
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 089 449	853 836
Finansiella kostnader	296 794	290 747
Ökning av kortfristiga fordringar	31 546	0
Minskning av långfristiga skulder	165 012	144 177
	1 582 801	1 288 760
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 088 267	1 138 069
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-49 802	382 382

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

Fördelning av intäkter och kostnader

Skatter och avgifter

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under våren 2021 har slutbesiktningen genomförts. Arbetet med åtgärder av anmärkningarna pågår fortfarande och hoppas slutföras under kommande räkenskapsår. De stora punkterna som kvarstår är dräneringsproblem med balkongkrukorna vilket kräver ett större planerings- och insatsarbete. Byggherre av fastigheten är SSM som har ansvar att åtgärda garantifelen har under året köpts upp av Amasten AB. De har tagit över ansvaret för åtgärdande av anmärkningarna.

Under våren har det också upprättats en underhållsplan som löper över 50 år. Den innehåller de föreslagna kommande underhållsåtgärder samt kostnader som krävs för att upprätthålla fastighetens standard.

I samråd med samfälligheten, och på grund av en ökad frekvens av inbrott, har en säkerhetskonsult anlåtats och undersökt den gemensamma nivån på säkerheten. Detta har främst varit relevant för entréer till respektive fastighet, både från gatan och via garaget. Konsulten ansåg att Brf ND Studios har en relativt god säkerhet men styrelsen har ändå tagit ytterligare åtgärder och installerat brytsydd till alla förrådsrum och till cykelrum. Samfälligheten har installerat en utökad aktiv kameraövervakning i garaget för att förhindra inbrott.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 46 st

Överlåtelse under året: 6 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 17 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 67 st

Tillkommande medlemmar: 10 st

Avgående medlemmar: 9 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 68 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	20/21	19/20	18/19	17/18
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	650	650	651	650
Lån/m ² bostadsrättsyta	14 440	14 533	14 615	14 678
Elkostnad/m ² totalyta	71	57	71	59
Värmekostnad/m ² totalyta	82	83	82	100
Vattenkostnad/m ² totalyta	32	31	25	29
Kapitalkostnader/m ² totalyta	168	164	161	183
Soliditet (%)	82	82	82	82
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-246	-156	-181	125
Nettoomsättning (tkr)	1 497	1 323	1 318	1 633

Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 1 768 m² bostäder.

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	121 992 000	0	0	121 992 000
Fond för yttre underhåll	405 078	102 771	0	302 307
S:a bundet eget kapital	122 397 078	102 771	0	122 294 307
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-732 144	-102 771	-156 225	-473 148
Årets resultat	-245 561	-245 561	156 225	-156 225
S:a ansamlad förlust	-977 704	-348 332	0	-629 373
S:a eget kapital	121 419 374	-245 561	0	121 664 934

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-245 561
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-629 373
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-102 771
summa balanserat resultat	-977 705

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs **-977 705**

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

Resultaträkning

1 JULI - 30 JUNI		2020-2021	2019-2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 497 326	1 323 454
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1	21 372
Summa rörelseintäkter		1 497 327	1 344 826
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-741 953	-711 490
Övriga externa kostnader	Not 5	-307 853	-116 062
Personalkostnader	Not 6	-39 642	-26 284
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-356 745	-356 745
Summa rörelsekostnader		-1 446 194	-1 210 581
RÖRELSERESULTAT		51 133	134 245
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		100	277
Räntekostnader och liknande resultatposter		-296 794	-290 747
Summa finansiella poster		-296 694	-290 470
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-245 561	-156 225
ÅRETS RESULTAT		-245 561	-156 225

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2021-06-30	2020-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8,12	146 146 243	146 502 988
Summa materiella anläggningstillgångar	146 146 243	146 502 988
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	146 146 243	146 502 988
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	1 415	1 512
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 115 790	1 132 399
Summa kortfristiga fordringar	1 117 205	1 133 911
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	7 981	9 531
Summa kassa och bank	7 981	9 531
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 125 186	1 143 442
SUMMA TILLGÅNGAR	147 271 429	147 646 430

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-06-30	2020-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		121 992 000	121 992 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	405 078	302 307
Summa bundet eget kapital		122 397 078	122 294 307
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-732 144	-473 148
Årets resultat		-245 561	-156 225
Summa fritt eget kapital		-977 704	-629 373
SUMMA EGET KAPITAL		121 419 374	121 664 934
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	24 969 122	20 663 311
Summa långfristiga skulder		24 969 122	20 663 311
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	560 845	5 031 668
Leverantörsskulder		97 130	72 044
Skatteskulder		38 406	19 203
Övriga skulder		28 508	40 792
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	158 044	154 477
Summa kortfristiga skulder		882 933	5 318 184
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		147 271 429	147 646 430

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i 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	2020-2021	2019-2020
Byggnader	200 år	200 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020-2021	2019-2020
Årsavgifter	1 149 204	1 149 204
Hyror garage	89 739	0
Bredbandsintäkter	113 610	115 920
Elintäkter	21 905	58 321
Elintäkter moms	64 328	0
Avgift andrahandsuthyrning	58 526	0
Öresutjämning	14	9
	1 497 326	1 323 454

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020-2021	2019-2020
Övriga intäkter	1	21 372
	1	21 372

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020-2021	2019-2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	110 814
	Fastighetsskötsel beställning	6 963	46 698
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	1 905
	Städning entreprenad	0	3 458
	OVK Obl. Ventilationskontroll	32 313	0
	Hissbesiktning	1 456	1 413
	Myndighetstillsyn	8 400	0
	Gemensamma utrymmen	0	2 419
	Sophantering	21 980	22 052
	Gård	813	742
	Serviceavtal	18 352	24 845
	Förbrukningsmateriel	2 050	6 894
	Störningsjour och larm	3 359	0
	Brandskydd	30 057	0
		125 743	221 239
	Reparationer		
	Sophantering/återvinning	8 391	15 073
	Källare	20 432	0
	Lås	7 598	0
	VVS	7 460	0
	Värmeanläggning/undercentral	8 680	0
	Ventilation	20 787	0
	Elinstallationer	7 620	6 572
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 988	0
	Hiss	5 646	0
	Tak	27 172	0
		115 774	21 645
	Taxebundna kostnader		
	El	125 991	100 351
	Värme	145 097	145 939
	Vatten	57 413	54 398
	Sophämtning/renhållning	21 295	19 067
		349 796	319 755
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	14 737	14 035
	Kabel-TV	116 700	116 732
		131 437	130 767
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	19 203	18 084
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	741 953	711 490

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020-2021	2019-2020
	Kreditupplysning	2 663	1 200
	Tele- och datakommunikation	2 831	0
	Hysesförluster	0	0
	Revisionsarvode extern revisor	27 500	30 070
	Föreningskostnader	438	6 283
	Styrelseomkostnader	0	1 215
	Förvaltningsarvode	178 688	56 116
	Förvaltningsarvodena övriga	6 000	0
	Administration	8 714	14 475
	Konsultarvode	75 309	1 113
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 710	5 590
		307 853	116 062
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020-2021	2019-2020
	Anställda och personalkostnader Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	30 000	20 000
	Sociala kostnader	9 642	6 284
		39 642	26 284
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020-2021	2019-2020
	Byggnad	356 745	356 745
		356 745	356 745
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2021-06-30	2020-06-30
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	147 929 968	147 929 968
	Utgående anskaffningsvärde	147 929 968	147 929 968
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 426 980	-1 070 235
	Årets avskrivningar enligt plan	-356 745	-356 745
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 783 725	-1 426 980
	Planenligt restvärde vid årets slut	146 146 243	146 502 988
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	76 580 968	76 580 968
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	46 000 000	46 000 000
	Taxeringsvärde mark	35 000 000	35 000 000
		81 000 000	81 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	81 000 000	81 000 000
		81 000 000	81 000 000

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-06-30	2020-06-30	
	Osäkra kundfordringar	12 763	12 763	
	Skattekonto	20 983	-12 861	
	Momsavräkning	1 758	3 959	
	Klientmedel hos SBC	1 080 286	1 128 538	
		1 115 790	1 132 399	
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-06-30	2020-06-30	
	Vid årets början	302 307	199 536	
	Reservering enligt stadgar	102 771	102 771	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0	
	Vid årets slut	405 078	302 307	
Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Belopp
		2021-06-30	2021-06-30	2020-06-30
	Handelsbanken	1,300 %	15 750 818	15 815 822
	Handelsbanken	0,870 %	4 866 656	4 916 660
	Handelsbanken	0,970 %	4 912 493	4 962 497
	Summa skulder till kreditinstitut		25 529 967	25 694 979
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-560 845	-5 031 668
			24 969 122	20 663 311

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 24 325 742 kr.

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.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-06-30	2020-06-30
	Fastighetsinteckningar	41 000 000	41 000 000
Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-06-30	2020-06-30
	Arvoden	20 000	20 000
	Sociala avgifter	6 500	6 284
	Ränta	4 704	4 698
	Avgifter och hyror	126 840	123 495
		158 044	154 477

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Kopplat till den upprättade underhållsplanen kommer en flerårsbudget upprättas för att få en mer övergripande syn på föreningens långsiktiga ekonomi.

Under augusti 2021 löper ett av lånen på 4,9 miljoner ut och behöver tecknas om. Det finns även en plan att amortera ca 400 000 på det lånet.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den / 2021

Hanna Santesson
Ordförande

Yvonne Halling
Ledamot

Edvin Karl Martin Pettersson
Ledamot

Jonna Wall
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2021

Ole Deurell
Extern revisor

Verification

Transaction ID	BklfrUKuF-B1bGBLtuK
Document	ÅR Brf ND Studios.pdf
Pages	13
Sent by	Jennie Höckert

Signing parties

Hanna Santesson	hanna.santesson@gmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Jonna Wall	jonnabw@gmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Yvonne Halling	yvonne.halling@telia.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Edvin Pettersson	edvin_pettersson@hotmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Ole Deurell	ole.deurell@parameterrevision.se	Action: Sign	Method: Swedish BankID

Activity log

E-mail invitation sent to yvonne.halling@telia.com

2021-11-22 18:42:40 CET,

E-mail invitation sent to hanna.santesson@gmail.com

2021-11-22 18:42:40 CET,

E-mail invitation sent to jonnabw@gmail.com

2021-11-22 18:42:40 CET,

E-mail invitation sent to edvin_pettersson@hotmail.com

2021-11-22 18:42:40 CET,

E-mail invitation sent to ole.deurell@parameterrevision.se

2021-11-22 18:42:40 CET,

Clicked invitation link Hanna Santesson

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 13_7 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/13.1.2 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-11-22 18:43:06 CET,IP address: 90.129.222.181

Document signed by Hanna Kristina Santesson

Birth date: 04/07/1994,2021-11-22 18:43:40 CET,

Clicked invitation link Yvonne Halling

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14_2 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.1 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-11-22 18:45:18 CET,IP address: 83.254.225.217

Clicked invitation link Jonna Wall

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14_8 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.1.2 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-11-22 18:45:26 CET,IP address: 94.234.34.153

Document signed by JONNA WALL

Birth date: 02/07/1976,2021-11-22 18:46:46 CET,

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf ND Studios

Org.nr. 769617-1029

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf ND Studios för räkenskapsåret 2020-07-01 -- 2021-06-30.

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 30 juni 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 ND Studios för räkenskapsåret 2020-07-01 -- 2021-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den 22 november 2021

Ole Deurell
Auktoriserad revisor

Verification

Transaction ID	S1140_FdY-S1140dt_K
Document	Revisionsberättelse Brf ND Studios.pdf
Pages	4
Sent by	Jennie Höckert

Signing parties

Ole Deurell	ole.deurell@parameterrevision.se	Action: Sign	Method: Swedish BankID
-------------	----------------------------------	--------------	------------------------

Activity log

E-mail invitation sent to ole.deurell@parameterrevision.se
2021-11-22 21:32:54 CET,

Clicked invitation link Ole Deurell
Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/90.0.4430.93 Safari/537.36,2021-11-22 23:56:43 CET,IP address: 185.45.120.6

Document signed by Ole Deurell
Birth date: 21/11/1954,2021-11-22 23:57:33 CET,

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.



Budget

BUDGET	Budget 2021/2022	Utfall 2020/2021	Budget 2020/2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 149 000	1 149 204	1 149 000
Hyror garage	0	89 739	0
Samfällighetsintäkter	0	0	264 000
Bredbandsintäkter	113 000	113 610	115 000
Elintäkter	0	21 905	86 000
Elintäkter moms	87 000	64 328	0
Avgift andrahandsuthyrning	60 000	58 526	0
Öresutjämning	0	14	0
Övriga intäkter	0	1	0
	1 409 000	1 497 327	1 614 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	0	0	-108 000
Fastighetsskötsel beställning	-16 000	-6 963	0
Fastighetsskötsel gård beställning	-2 000	0	0
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-32 313	0
Hissbesiktning	-2 000	-1 456	-2 000
Myndighetstillsyn	0	-8 400	0
Gemensamma utrymmen	-3 000	0	0
Sophantering	-23 000	-21 980	-6 000
Gård	-2 000	-813	-2 000
Serviceavtal	-26 000	-18 352	-31 000
Förbrukningsmateriel	-4 000	-2 050	-2 000
Störningsjour och larm	-4 000	-3 359	0
Brandskydd	0	-30 057	0
	-82 000	-125 743	-151 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-50 000	0	-6 000
Sopphantering/återvinning	0	-8 391	0
Källare	0	-20 432	0
Lås	0	-7 598	0
VVS	0	-7 460	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-8 680	0
Ventilation	0	-20 787	0
Elinstallationer	0	-7 620	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-1 988	0
Hiss	0	-5 646	0
Tak	0	-27 172	0
	-50 000	-115 774	-6 000
Periodiskt underhåll			
Gemensamma utrymmen	-9 000	0	0
Entré/trapphus	-50 000	0	0
VVS	-58 000	0	0
Fasad	-23 000	0	0
Fönster	-30 000	0	0
	-170 000	0	0
Taxebundna kostnader			
El	-140 000	-125 991	-131 000
Värme	-152 000	-145 097	-151 000
Vatten	-55 000	-57 413	-45 000
Sophämtning/renhållning	-28 000	-21 295	-28 000
	-375 000	-349 796	-355 000

BUDGET	Budget 2021/2022	Utfall 2020/2021	Budget 2020/2021
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-15 000	-14 737	-22 000
Kabel-TV	-122 000	-116 700	-152 000
	-137 000	-131 437	-174 000
Fastighetskatt			
Fastighetskatt/kommunal avgift	-20 000	-19 203	0
	-20 000	-19 203	0
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-2 000	-2 663	0
Tele- och datakommunikation	0	-2 831	0
Hysesförluster	0	0	0
Revisionsarvode extern revisor	-32 000	-27 500	-30 000
Föreningskostnader	-7 000	-438	-5 000
Styrelseomkostnader	-2 000	0	0
Förvaltningsarvode	-180 000	-178 688	-57 000
Förvaltningsarvoden övriga	0	-6 000	-5 000
Administration	-10 000	-8 714	-8 000
Konsultarvode	0	-75 309	0
Bostadsrätterna Sverige Ek Förening	-6 000	-5 710	-6 000
	-239 000	-307 853	-111 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-20 000	-30 000	0
Arbetsgivaravgifter	-7 000	-9 642	0
	-27 000	-39 642	0
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-357 000	-356 745	-357 000
	-357 000	-356 745	-357 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 457 000	-1 446 194	-1 154 000
RÖRELSERESULTAT	-48 000	51 133	460 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	100	0
Låneräntor	-300 000	-295 597	-300 000
Räntekostnader skattekonto	0	-1 084	0
Övriga räntekostnader	0	-113	0
	-300 000	-296 694	-300 000
RESULTAT	-348 000	-245 561	160 000

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens

räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättnings-tillgångar (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

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

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

www.sbc.se