DocuSign Envelope ID: 1AC4CA54-B949-46EB-8C83-40C486DA52CA

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Nytorps gärde

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2029.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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

Föreningens ändamål
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen
Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-10-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-06-16 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-04 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

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

Styrelsen

Barbro Olsson	Ordförande
Kristina Edman	Ledamot
Ulrika Lundgren	Ledamot
Ida Söderblom	Ledamot
Aron Wängborg	Ledamot
Ebba Sophie Aurell	Suppleant
Erik Martin Söder	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Benjamin Henriksson	Ordinarie Extern	KPMG
. .	Suppleant Extern	KPMG

DocuSign Envelope ID: 1AC4CA54-B949-46EB-8C83-40C486DA52CA

Valberedning
Magnus Ahlberg
Frida Holmström

Stämmor
Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-20.
Extra föreningsstämma hölls 2021-09-01. Extra stämma med anledning av ändring i stadgar.

Fastighetsfakta
Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Långe Jan 3	2010	Stockholms kommun
Långe Erik 1	2010	Stockholms kommun

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

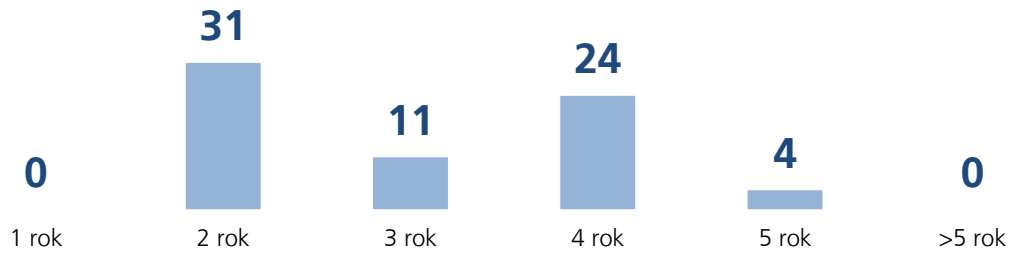
Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor
Fastigheterna bebyggdes 2010 och består av 4 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 2010.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 785 m², varav 5 785 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler
Föreningen upplåter 70 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Byggnadernas tekniska status
Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2029.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	**År**	**Kommentar**
OVK	2021	Ny
Radonmätning	2021	Ny

Planerat underhåll	**År**	**Kommentar**
Omlackering entrépartier	2022	Dörrar
Fasad	2022	Ommålning carport,cykelförråd och trädetaljer balkonger.
Tvättstuga	2024	Tvättmaskin / Torkskåp
Energideklaration	2024	Ny
OVK	2027	Ny
Yttertak	2029	Byte takpapp

Förvaltning
Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

DocuSign Envelope ID: 1AC4CA54-B949-46EB-8C83-40C486DA52CA

Avtal	Leverantör
Tekniskförvaltning	NKG Trygg Fastighet AB
Fastighetsskötsel	NKG Trygg Fastighet AB
Städning	Weda Finstäd AB
Markskötsel	Åkerlunds Fastighetsservice AB /Qvalitet Haninge AB
Snöröjning	Åkerlunds Fastighetsservice AB / Qvalitet Haninge AB
Hissavtal	Otis AB
Bredband, IP TV och IP telefoni	Ownit AB
Elavtal, avläsning/lgh	Ellivo AB/ Mälarenergi AB / Megacon AB / KTC
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Vatten	Stockholm Vatten AB
Sophämtning	Stockholm Vatten Avfall AB
Återvinning	LL Återvinning AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Värmepumpar	ETK-service AB
Revisor	KPMG

Hållbarhetsinformation
Under det kommande året planerar styrelsen att gå en hållbarhetsutbildning i syfte att skapa goda förutsättningar att bedriva arbetet på ett effektivt och framgångsrikt sätt.
Föreningens fastighet(er) drivs av 100 % förnybar energi.
Föreningen har laddstolpar för elbilar i anslutning till våra parkeringsplatser.
Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmuntrar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall.
Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.
Vid val av leverantörer ställer föreningen krav på aktivt hållbarhetsarbete. Vi vill uppmuntra vår omgivning att öka sitt ansvarstagande. Kraven kan handla om att leverantören aktivt ska minska klimatpåverkan och säkerställa goda arbetsvillkor för sina medarbetare.
Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 72 % kvinnor och 28 % män.
För att öka säkerheten för våra medlemmar är våra gemensamma utrymmen utrustade med brandvarnare, brandsläckare och instruktioner för hur vi ska agera vid brand.
Styrelsen planerar att upprätta en hållbarhetsplan med tydliga mål för kommande år.

Föreningens ekonomi
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2022-01-01 med 2 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2021-01-01 med 3 %.

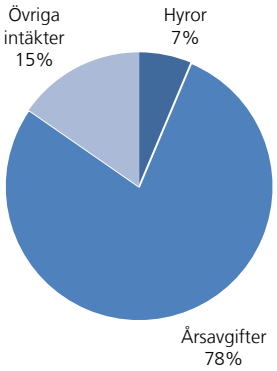
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	**2021**	**2020**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**2 347 041**	**2 490 471**
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 798 788	4 262 354
Finansiella intäkter	407	47
Ökning av kortfristiga skulder	96 272	0
	4 895 467	**4 262 401**
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 603 885	3 847 806
Finansiella kostnader	240 094	275 321
Ökning av kortfristiga fordringar	17 447	12 602
Minskning av långfristiga skulder	215 071	200 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	70 102
	4 076 496	**4 405 831**

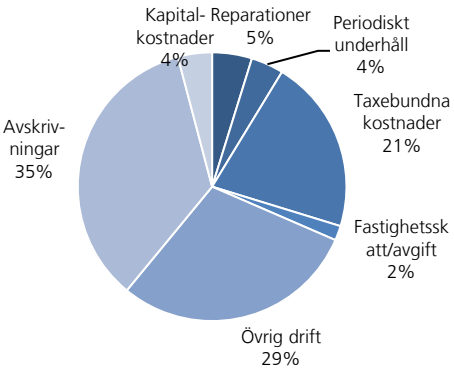
DocuSign Envelope ID: 1AC4CA54-B949-46EB-8C83-40C486DA52CA

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	**3 166 012**	**2 347 041**
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	**818 971**	**-143 430**

*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 1 459 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 2021 har kostnaderna för el värme och vatten ökat. Det beror både på högre priser men också högre förbrukning då många arbetat och studerat hemifrån pga Corona restriktionerna.

Laddstolpar blev installerade och klara att användas från februari.

Radonmätning har utförts under året med godkända värden för alla lägenheter utom två, där fortsatta åtgärder gjorts.

Nytt elavtal har upphandlats och gäller from april. Vi har kvar samma leverantör Mälarenergi men har ett elavtal knutet till förvaltad elfond.

Under hösten bytte vi leverantör av markskötsel. Ny leverantör är Qvalitet Haninge AB.

Offerter för solceller har under hösten tagits in från flera leverantörer inför beslut på stämman 2022.

OVK, ventilationskontroll, har utförts under hösten.

Under hösten har även två lån villkorsändrats till bunden ränta och med en lägre ränta än tidigare.

Vi har även amorterat 500 000 kr ytterligare på föreningens lån.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 70 st
Överlåtelser under året: 3 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

DocuSign Envelope ID: 1AC4CA54-B949-46EB-8C83-40C486DA52CA

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 108
Tillkommande medlemmar: 4
Avgående medlemmar: 4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 108

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m² bostadsrättsyta	650	631	618	618
Lån/m² bostadsrättsyta	3 610	3 647	3 682	3 920
Elkostnad/m² totalyta	96	50	91	76
Värmekostnad/m² totalyta	70	67	74	80
Vattenkostnad/m² totalyta	27	25	18	24
Kapitalkostnader/m² totalyta	42	48	48	61
Soliditet (%)	89	89	89	88
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 112	-1 928	-1 087	-1 147
Nettoomsättning (tkr)	4 529	4 233	4 350	4 298

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 785 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	179 850 000	0	0	179 850 000
Fond för yttre underhåll	946 807	173 550	-854 733	1 627 990
S:a bundet eget kapital	**180 796 807**	**173 550**	**-854 733**	**181 477 990**
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-8 397 231	-173 550	-1 073 493	-7 150 188
Årets resultat	-1 112 283	-1 112 283	1 928 226	-1 928 226
S:a ansamlad förlust	**-9 509 514**	**-1 285 833**	**854 733**	**-9 078 414**
S:a eget kapital	**171 287 293**	**-1 112 283**	**0**	**172 399 576**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 112 283
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 223 681
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-173 550
summa balanserat resultat	**-9 509 514**
Styrelsen föreslår följande disposition:	
av fond för yttre underhåll ianspråktas	230 194
att i ny räkning överförs	**-9 279 320**

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

DocuSign Envelope ID: 1AC4CA54-B949-46EB-8C83-40C486DA52CA

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 528 525	4 232 878
Övriga rörelseintäkter	Not 3	270 263	29 476
Summa rörelseintäkter		**4 798 788**	**4 262 354**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 343 693	-3 621 979
Övriga externa kostnader	Not 5	-169 674	-135 843
Personalkostnader	Not 6	-90 517	-89 984
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 067 500	-2 067 500
Summa rörelsekostnader		**-5 671 385**	**-5 915 306**
RÖRELSERESULTAT		**-872 596**	**-1 652 952**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		407	47
Räntekostnader och liknande resultatposter		-240 094	-275 321
Summa finansiella poster		**-239 687**	**-275 274**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-1 112 283**	**-1 928 226**
ÅRETS RESULTAT		**-1 112 283**	**-1 928 226**

DocuSign Envelope ID: 1AC4CA54-B949-46EB-8C83-40C486DA52CA

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,13	189 774 000	191 841 500
Summa materiella anläggningstillgångar		**189 774 000**	**191 841 500**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**189 774 000**	**191 841 500**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		980	980
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	3 266 626	2 412 270
Summa kortfristiga fordringar		**3 267 606**	**2 413 250**
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		0	17 938
Summa kassa och bank		**0**	**17 938**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**3 267 606**	**2 431 188**
SUMMA TILLGÅNGAR		**193 041 606**	**194 272 688**

DocuSign Envelope ID: 1AC4CA54-B949-46EB-8C83-40C486DA52CA

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		179 850 000	179 850 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	946 807	1 627 990
Summa bundet eget kapital		**180 796 807**	**181 477 990**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-8 397 231	-7 150 188
Årets resultat		-1 112 283	-1 928 226
Summa ansamlad förlust		**-9 509 514**	**-9 078 414**
SUMMA EGET KAPITAL		**171 287 293**	**172 399 576**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Checkräkningskredit	Not 11	484 929	0
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	19 700 000	6 550 000
Summa långfristiga skulder		**20 184 929**	**6 550 000**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	700 000	14 550 000
Leverantörsskulder		249 028	133 554
Skatteskulder		152 110	98 140
Övriga skulder		0	450
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	468 246	540 968
Summa kortfristiga skulder		**1 569 384**	**15 323 112**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**193 041 606**	**194 272 688**

DocuSign Envelope ID: 1AC4CA54-B949-46EB-8C83-40C486DA52CA

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

På grund av att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018, 2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. 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	**2021**	**2020**
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	**2020**
Årsavgifter	3 757 988	3 648 532
Hyror parkering	162 450	118 208
Hyror förråd	47 520	47 520
Hyror carport	94 600	74 550
Kabel-TV intäkter	210 000	180 600
Hyresrabatt	-2 100	0
Elintäkter	0	57 037
Elintäkter moms	258 075	106 425
Öresutjämning	-8	6
	4 528 525	**4 232 878**

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	**2020**
Övriga erhållna bidrag	225 000	0
Övriga intäkter	45 263	29 476
	270 263	**29 476**

DocuSign Envelope ID: 1AC4CA54-B949-46EB-8C83-40C486DA52CA

Not 4 DRIFTKOSTNADER

	2021	2020
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	57 467	58 715
Fastighetsskötsel beställning	7 941	20 827
Fastighetsskötsel gård entreprenad	41 375	80 066
Fastighetsskötsel gård beställning	30 313	40 000
Snöröjning/sandning	77 143	25 724
Städning entreprenad	162 500	160 800
Mattvätt/Hyrmattor	16 662	13 564
Hissbesiktning	5 500	4 900
Myndighetstillsyn	15 357	0
Gemensamma utrymmen	2 235	0
Gård	14 960	2 165
Serviceavtal	57 338	55 303
Förbrukningsmateriel	2 958	7 830
	491 749	**469 894**
Reparationer		
Fastighet förbättringar	0	8 488
Tvättstuga	288	576
Entré/trapphus	2 656	4 872
Lås	0	5 420
VVS	22 399	86 460
Värmeanläggning/undercentral	41 128	12 059
Ventilation	129 645	18 733
Elinstallationer	39 286	61 134
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 988	0
Hiss	14 504	20 253
Fasad	28 164	1 653
Balkonger/altaner	0	109 467
Skador/klotter/skadegörelse	6 159	1 963
	286 217	**331 078**
Periodiskt underhåll		
VVS	0	65 000
Elinstallationer	205 194	121 108
Garage/parkering	25 000	668 625
	230 194	**854 733**
Taxebundna kostnader		
El	554 366	289 126
Värme	405 648	389 394
Vatten	154 930	145 284
Sophämtning/renhållning	119 391	128 233
Grovsopor	9 999	9 150
	1 244 334	**961 187**
Övriga driftkostnader		
Försäkring	58 043	54 457
Tomträttsavgäld	749 550	719 000
Kabel-TV	0	85 415
Bredband	181 476	96 235
	989 069	**955 107**
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	**102 130**	**49 980**
TOTALT DRIFTKOSTNADER	**3 343 693**	**3 621 979**

DocuSign Envelope ID: 1AC4CA54-B949-46EB-8C83-40C486DA52CA

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2021	2020
Tele- och datakommunikation	4 449	4 437
Inkassering avgift/hyra	0	900
Revisionsarvode extern revisor	24 975	14 563
Föreningskostnader	1 200	1 638
Förvaltningsarvode	111 579	87 261
Förvaltningsarvoden övriga	0	8 702
Administration	5 060	6 120
Konsultarvode	15 281	5 152
Tidningar facklitteratur	451	451
Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 680	6 620
	169 674	**135 843**

Not 6 PERSONALKOSTNADER

	2021	2020
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	71 398	70 949
Sociala kostnader	19 119	19 035
	90 517	**89 984**

Not 7 AVSKRIVNINGAR

	2021	2020
Byggnad	2 067 500	2 067 500
	2 067 500	**2 067 500**

Not 8 BYGGNADER

	2021-12-31	2020-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	206 750 000	206 750 000
Utgående anskaffningsvärde	**206 750 000**	**206 750 000**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-14 908 500	-12 841 000
Årets avskrivningar enligt plan	-2 067 500	-2 067 500
Utgående avskrivning enligt plan	**-16 976 000**	**-14 908 500**
Planenligt restvärde vid årets slut	**189 774 000**	**191 841 500**
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	99 200 000	99 200 000
Taxeringsvärde mark	49 800 000	49 800 000
	149 000 000	**149 000 000**
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	149 000 000	149 000 000
	149 000 000	**149 000 000**

DocuSign Envelope ID: 1AC4CA54-B949-46EB-8C83-40C486DA52CA

Not 9 ÖVRIGA FORDRINGAR

	2021-12-31	2020-12-31
Kundfordringar	4 341	4 341
Skattekonto	68 469	66 649
Momsavräkning	15 627	0
Klientmedel hos SBC	2 115 660	2 329 103
Inkasso	12 177	12 177
Räntekonto hos SBC	1 050 352	0
	3 266 626	**2 412 270**

Not 10 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början	1 627 990	1 454 440
Reservering enligt stadgar	173 550	173 550
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	-854 733	0
Vid årets slut	**946 807**	**1 627 990**

Not 11 CHECKRÄKNINGSKREDIT

	2021-12-31	2020-12-31
Beviljad kredit	1 000 000	0
Utnyttjat kreditbelopp	484 929	0

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors-ändringsdag
Swedbank	0,450 %	4 750 000	4 750 000	2024-08-23
Swedbank	0,610 %	5 850 000	6 050 000	2023-10-25
Swedbank	1,570 %	6 550 000	6 550 000	2023-11-24
Swedbank	0,810 %	3 250 000	3 750 000	2024-12-20
Summa skulder till kreditinstitut		**20 400 000**	**21 100 000**	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-700 000	-14 550 000	
		19 700 000	**6 550 000**	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 900 000 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.

DocuSign Envelope ID: 1AC4CA54-B949-46EB-8C83-40C486DA52CA

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	29 000 000	29 000 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2021-12-31	2020-12-31
Arvoden	71 399	70 950
Sociala avgifter	22 434	22 292
Ränta	22 590	22 742
Avgifter och hyror	351 823	424 984
	468 246	**540 968**

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

From 1 februari har vi bytt leverantör för fastighetsskötsel och tekniskförvaltning av fastigheten. Ny leverantör är We Go Fastigheter AB.

Under våren planeras ommålning av trädetaljer på balkonger och uteplatser samt ommålning av carport och cyckelskjul.

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.

DocuSign Envelope ID: 1AC4CA54-B949-46EB-8C83-40C486DA52CA

Styrelsens underskrifter

Stockholms kommun den / 2022

DocuSigned by:
Barbro Olsson
50B9883621DF434...
Barbro Olsson
Ordförande

DocuSigned by:
Kristina Edman
F0BACE3E9EF347F...
Kristina Edman
Ledamot

DocuSigned by:
77DC2BBA8026442...
Ulrika Lundgren
Ledamot

DocuSigned by:
192A2C33F62A48F...
Ida Söderblom
Ledamot

DocuSigned by:
Aron Wängborg
882939CF7DB5472...
Aron Wängborg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022

DocuSigned by:
Benjamin Henriksson
559FBAE08B9249B...
KPMG

Benjamin Henriksson
Extern revisor

DocuSign Envelope ID: 1AC4CA54-B949-46EB-8C83-40C486DA52CA

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Nytorps Gärde, org. nr 769617-4767

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Nytorps Gärde för år 2021.

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 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Nytorps Gärde för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

DocuSign Envelope ID: 1AC4CA54-B949-46EB-8C83-40C486DA52CA

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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Umeå den

KPMG AB

DocuSigned by:
Benjamin Henriksson
E59FBAE08B9249B...

Benjamin Henriksson

Auktoriserad revisor

DocuSign

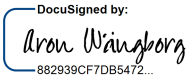
Certificate Of Completion

Envelope Id: 1AC4CA54B94946EB8C8340C486DA52CA
Status: Completed
Subject: Please DocuSign: Årsredovisning & RB osignad.pdf
Source Envelope:
Document Pages: 16
Signatures: 7
Certificate Pages: 7
Initials: 0
AutoNav: Enabled
EnvelopeId Stamping: Enabled
Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

Envelope Originator:
Josefin Mvuanda Riström
PO Box 50768
Malmö, SE -202 71
josefin.mvuanda.ristrom@kpmg.se
IP Address: 195.84.56.2

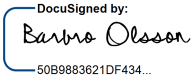
Record Tracking

Status: Original
5/13/2022 9:17:59 AM
Holder: Josefin Mvuanda Riström
josefin.mvuanda.ristrom@kpmg.se
Location: DocuSign

Signer Events	Signature	Timestamp
Aron Wängborg Aron@wangborg.se Security Level: Email, Account Authentication (None)	DocuSigned by:  882939CF7DB5472... Signature Adoption: Pre-selected Style Signed by link sent to Aron@wangborg.se Using IP Address: 212.107.155.54	Sent: 5/13/2022 9:33:02 AM Resent: 5/13/2022 10:18:53 AM Viewed: 5/13/2022 10:35:46 AM Signed: 5/13/2022 10:51:06 AM

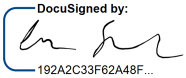
Authentication Details
Identity Verification Details:
Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fbd673b01
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: SE_BANKID
Transaction Unique ID: fc78f8f7-0ea6-5e13-a576-40d593de59f3
Country of ID: SE
Result: Passed
Performed: 5/13/2022 10:35:22 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 5/13/2022 10:35:46 AM
ID: b1527897-7987-4f57-9971-b490deccf743

Barbro Olsson brbr.olsson@gmail.com Security Level: Email, Account Authentication (None)	DocuSigned by:  50B9883621DF434... Signature Adoption: Pre-selected Style Signed by link sent to brbr.olsson@gmail.com Using IP Address: 212.107.155.2	Sent: 5/13/2022 9:33:01 AM Viewed: 5/13/2022 11:52:45 AM Signed: 5/13/2022 11:53:25 AM

Authentication Details
Identity Verification Details:
Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fbd673b01
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: SE_BANKID
Transaction Unique ID: f431f1f6-af6a-5f93-b81a-c5a8c908ddf6
Country of ID: SE
Result: Passed
Performed: 5/13/2022 11:52:32 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 5/5/2021 1:47:03 PM
ID: e4eabbcc-2c2b-47c5-ac77-c5ebd8acdb73

Signer Events	Signature	Timestamp
Ida Söderblom idasoderblom@hotmail.com Security Level: Email, Account Authentication (None)	DocuSigned by:  192A2C33F62A48F... Signature Adoption: Drawn on Device Signed by link sent to idasoderblom@hotmail.com Using IP Address: 212.107.155.38 Signed using mobile	Sent: 5/13/2022 9:33:02 AM Viewed: 5/13/2022 9:51:28 AM Signed: 5/13/2022 9:53:17 AM

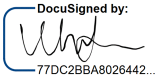
Authentication Details
Identity Verification Details:
Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fbd673b01
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: SE_BANKID
Transaction Unique ID: dde1e595-a795-55a3-875e-3cd5ab7a2727
Country of ID: SE
Result: Passed
Performed: 5/13/2022 9:50:56 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 5/13/2022 9:51:28 AM
ID: 0d3f1184-1842-477d-b44b-cf34aaaa03c0

Kristina Edman edman.kristina@gmail.com Security Level: Email, Account Authentication (None)	DocuSigned by: F0BACE3E9EF347F... Signature Adoption: Pre-selected Style Signed by link sent to edman.kristina@gmail.com Using IP Address: 212.107.155.5	Sent: 5/13/2022 9:33:03 AM Viewed: 5/13/2022 10:09:54 AM Signed: 5/13/2022 10:15:47 AM

Authentication Details
Identity Verification Details:
Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fbd673b01
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: SE_BANKID
Transaction Unique ID: 3309c97c-2ab9-512d-ad1a-b4b7d9bfb05a
Country of ID: SE
Result: Passed
Performed: 5/13/2022 10:09:01 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 5/13/2022 10:09:54 AM
ID: 08e558c8-07fa-4432-94a8-bb2f80a734f9

Ulrika Lundgren ulrika.lundgren@yahoo.se Security Level: Email, Account Authentication (None)	DocuSigned by:  77DC2BBA8026442... Signature Adoption: Drawn on Device Signed by link sent to ulrika.lundgren@yahoo.se Using IP Address: 94.234.103.7 Signed using mobile	Sent: 5/13/2022 9:33:01 AM Viewed: 5/13/2022 10:17:50 AM Signed: 5/13/2022 10:23:48 AM

Authentication Details
Identity Verification Details:
Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fbd673b01
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: SE_BANKID
Transaction Unique ID: bfd7f6d6-5e40-58e5-8891-8be01edf3443
Country of ID: SE
Result: Passed
Performed: 5/13/2022 10:17:31 AM

Signer Events	Signature	Timestamp

Identity Verification Details:
Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fbd673b01
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: SE_BANKID
Transaction Unique ID: 0b82998d-b99d-578b-876e-2c334dea78f1
Country of ID: SE
Result: Passed
Performed: 5/13/2022 10:22:49 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 5/13/2022 10:17:50 AM
ID: 6e532eab-9528-42c9-b72a-d676e71021f7

Benjamin Henriksson
benjamin.henriksson@kpmg.se
KPMG AB
Security Level: Email, Account Authentication (None)

Signature Adoption: Pre-selected Style
Signed by link sent to
benjamin.henriksson@kpmg.se
Using IP Address: 195.84.56.2

Sent: 5/13/2022 11:53:30 AM
Viewed: 5/13/2022 12:00:53 PM
Signed: 5/13/2022 12:03:44 PM

Authentication Details
Identity Verification Details:
Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fbd673b01
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: SE_BANKID
Transaction Unique ID: 50f6dd71-6cfb-500a-ba67-422fddd798bf
Country of ID: SE
Result: Passed
Performed: 5/13/2022 12:00:00 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via DocuSign

In Person Signer Events	Signature	Timestamp

Editor Delivery Events	Status	Timestamp

Agent Delivery Events	Status	Timestamp

Intermediary Delivery Events	Status	Timestamp

Certified Delivery Events	Status	Timestamp

Carbon Copy Events	Status	Timestamp

Witness Events	Signature	Timestamp

Notary Events	Signature	Timestamp

Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	5/13/2022 9:33:03 AM
Certified Delivered	Security Checked	5/13/2022 12:00:53 PM
Signing Complete	Security Checked	5/13/2022 12:03:44 PM
Completed	Security Checked	5/13/2022 12:03:44 PM

Payment Events	Status	Timestamps

Electronic Record and Signature Disclosure

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, KPMG AB (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a $0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact KPMG AB:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:
To contact us by email send messages to: nicolas.andersson@kpmg.se

To advise KPMG AB of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at nicolas.andersson@kpmg.se and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from KPMG AB

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to nicolas.andersson@kpmg.se and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with KPMG AB

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;

ii. send us an email to nicolas.andersson@kpmg.se and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify KPMG AB as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by KPMG AB during the course of your relationship with KPMG AB.