

Årsredovisning

för

Bostadsföreningen Nya Hemmet n:r 2 U.P.A

702001-5595

Räkenskapsåret

2019

Styrelsen för Bostadsföreningen Nya Hemmet n:r 2 U.P.A får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen förvaltar fastigheten Skafvet 2 i Enskede. Föreningen består av 17 lägenheter och 2 hyreslokaler.

Föreningen hade 1/1-2019 24 medlemmar och 31/12-2019 24 medlemmar.

Föreningen har ett förbrukat eget kapital men föreningens fastighet har ett marknadsvärde som vida överstiger det bokförda värdet. Styrelsen anser därför att det inte föreligger någon risk för föreningens ekonomi och ställning.

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ordförande: Teijo Mattila
Kassör: Hanna Lind
Sekreterare: Jakob Malmlöf
Ledamot: Ida Östlund
Ledamot: Lars Hedrin
Suppleant: Fredrik Lundén
Suppleant: Bekim Kalludra
Ledamot fram till 2019-03-22: Christer Astorsson.

Valberedningen består av Alexandra Rosengren.

Årsstämma hölls 28/4-2019.

Under 2019 har styrelsen haft 6 protokollförda möten.

Inga arvoden har betalats ut till styrelsen.

Revisor är Annika Hansen Fernaeus på Allians Revision & Redovisning AB.

Internrevisor är Carina Bernström.

Vår och höststädning har genomförts.

Försäljningar under 2019:

Nynäsvägen 328:8-9

Säljare: Christer Astorsson

Köpare: Rita Spiring

Nynäsvägen 330:6

Säljare: Ida Clifstock och Lidia Lidzhieva

Köpare: Oskar Bengtsson och Alicia Horn

Följande beslut har fattats:

Dragning av fiber till samtliga lägenheter samt tecknande av avtal för basutbudet till föreningen hos Bahnhof AB.

Slututförande av byte av vertikala stammar i föreningen i trapphuset 328.

Byte av liggande stammar i källarvåningen i lokalen som har hyrts ut till restaurang.

Genomförande av energideklaration i december 2019.

Tre godkända 2:a hands uthyrningar har pågått under året.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	661	660	635	628
Resultat efter finansiella poster	-2	134	-595	-2
Soliditet (%)	-37,6	-37,4	-50,4	-7,4

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	204 000	27 048	-915 052	131 179	-552 825
Avsättning reparationsfond		27 048	-27 048		0
Återföring reparationsfond			131 179	-131 179	0
Årets resultat				-4 446	-4 446
Belopp vid årets utgång	204 000	54 096	-810 921	-4 446	-557 271

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning	Not	2019-01-01	2018-01-01
	1	-2019-12-31	-2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		647 893	645 128
Övriga rörelseintäkter		79 137	14 746
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		727 030	659 874
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-434 735	-327 389
Övriga externa kostnader	4	-255 273	-160 351
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-19 346	-19 346
Summa rörelsekostnader		-709 354	-507 086
Rörelseresultat		17 676	152 788
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 628	12 589
Räntekostnader och liknande resultatposter		-31 337	-31 510
Summa finansiella poster		-19 709	-18 921
Resultat efter finansiella poster		-2 033	133 867
Resultat före skatt		-2 033	133 867
Skatter			
Skatt på årets resultat		-2 413	-2 688
Årets resultat		-4 446	131 179

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	723 335	742 681
Summa materiella anläggningstillgångar		723 335	742 681
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	6	125 760	126 480
Summa finansiella anläggningstillgångar		125 760	126 480
Summa anläggningstillgångar		849 095	869 161
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hysesfordringar		82 234	87 005
Övriga fordringar		1 207	1 207
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		35 548	16 950
Summa kortfristiga fordringar		118 989	105 162
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		515 608	503 604
Summa kassa och bank		515 608	503 604
Summa omsättningstillgångar		634 597	608 766
SUMMA TILLGÅNGAR		1 483 692	1 477 927

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		204 000	204 000
Fond för yttre underhåll		54 096	27 048
Summa bundet eget kapital		258 096	231 048
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-810 920	-915 051
Årets resultat		-4 446	131 179
Summa fritt eget kapital		-815 366	-783 872
Summa eget kapital		-557 270	-552 824
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8, 9	469 187	1 408 375
Övriga skulder	10	100 000	100 000
Summa långfristiga skulder		569 187	1 508 375
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	1 239 188	312 000
Leverantörsskulder		16 475	24 304
Skatteskulder		7 803	5 376
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	208 309	180 696
Summa kortfristiga skulder		1 471 775	522 376
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 483 692	1 477 927

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Bristande jämförbarhet

Föreningen har gjort en omklassificering av kort- respektive långfristiga skulder, och tillämpar 2018 ett förtydligande från SRF angående lån som har förfallodag inom 12 månader, så kallade stibor-lån.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 50 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2019	2018
Medlemsavgifter	232 380	232 368
P-platser/garage	38 114	37 484
Kollektiv bostadsförsäkring	6 407	4 284
Lokalhyra	370 992	370 992
Pantsättning/försäljningsavgift	2 400	3 700
Fiberinstallation	65 625	0
Övriga ersättningar och intäkter	11 112	11 046
	727 030	659 874

Not 3 Fastighetskostnader

	2019	2018
El	27 373	26 626
Vatten och avlopp	47 674	40 504
Olja	28 128	28 215
Pellets o sotning panna	112 695	103 295
Trappstädning	21 644	18 429
Sophämtning	11 586	11 647
Reparation och underhåll	150 069	44 411
Företagsförsäkringar	35 566	54 262
	434 735	327 389

Not 4 Övriga kostnader

	2019	2018
Fastighetsskatt	43 719	41 309
Tomträtt	67 800	67 800
Ersättningar till revisor	19 590	18 681
Redovisningstjänster	25 250	25 212
Förbrukningsmaterial	1 568	676
Bredband	82 811	0
Bankkostnader	1 470	1 470
Övriga förvaltningskostnader	8 765	993
Föreningsavgifter, ej avdragsgilla	4 300	4 210
	255 273	160 351

Not 5 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	967 290	967 290
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	967 290	967 290
Ingående avskrivningar	-224 609	-205 263
Årets avskrivningar	-19 346	-19 346
Utgående ackumulerade avskrivningar	-243 955	-224 609
Utgående redovisat värde	723 335	742 681

Not 6 Andra långfristiga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	126 480	
Tillkommande fordringar		126 480
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	126 480	126 480
Amorteringar, avgående fordringar	-720	
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-720	
Utgående redovisat värde	125 760	126 480

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Swedbank lån 2852632427	2,19	2023-01-25	469 187	469 187
Swedbank lån 2852632443	1,427	2020-05-28	469 188	469 188
Swedbank lån 2858794189	2,27	2020-04-24	470 000	482 000
Swedbank lån 2589124105	2,418	2020-03-28	300 000	300 000
			1 708 375	1 720 375

I samband med villkorsändringsdag äger banken ensidig rätt att säga upp lånet.

Not 8 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	1 739 000	1 739 000
	1 739 000	1 739 000

Not 9 Långfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skulder som förfaller till betalning efter 5 år	100 000	1 520 375
Skulder som förfaller till betalning efter 1 år men innan 5 år	469 187	0
	569 187	1 520 375

Not 10 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Långfristiga skulder		
Deposition hyresgäst	100 000	100 000
	100 000	100 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	0	2 205
Förutbetalda hyror och avgifter	171 737	161 928
Upplupna fastighetskostnader	27 573	7 563
Upplupna revisionskostnader	9 000	9 000
	208 310	180 696

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Enskede den 16 april 2020

Teijo Mattila
Ordförande

Hanna Lind

Jacob Malmlöf

Lars Hedrin

Ida Östlund

Vår revisionsberättelse har lämnats

Annika Hansen Fernæus
Auktoriserad revisor

Carina Bernström

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsföreningen Nya Hemmet N:R 2 U.P.A., org.nr 702001-5595

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Nya Hemmet N:R 2 U.P.A för år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den icke-kvalificerade revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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, förfälskning, 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. 

Den icke-kvalificerade revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Nya Hemmet N:R 2 U.P.A för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns 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.

Stockholm den 16 april 2020


Annika Hansen Fernaeus
Auktoriserad revisor

Carina Bernström
Av föreningen vald revisor