

Årsredovisning

Brf Nedslaget 1

769622-9587

Styrelsen för Brf Nedslaget 1 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Noter	8 - 10
- Underskrifter	10

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Avgörande förutsättningar för vår målsättning är den fysiska och tekniska standard som pågående renoveringsar ska ge, samt god effektivitet i föreningens drift och förvaltning.

Styrelsens ledstjärna för arbetet under året har varit öppenhet och transparens.

Fakta om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Nedslaget 1 registrerades 2011-04-07, nuvarande stadgar registrerades 2016-08-24 hos Bolagsverket.

Föreningen förvärvade 2014-09-10 fastigheten Nedslaget 1 i Stockholms kommun för totalt SEK 58 696 694.

Det är föreningens sjätte hela räkenskapsår som innehavare av ovan nämnd fastighet.

Till grund för föreningens verksamhet ligger den ekonomiska plan vilken upprättats i samband med övertagandet och registrerades på Bolagsverket 2014-07-02.

Till föreningens styrelse valdes vid årsmötet 2020-05-27:

Carolina Flodin, ledamot

Kerstin Banck-Jansson, ledamot

Saman Shekari, ledamot

Ingela Charlez, ledamot

Carola Ekblad, suppleant

Jai Manneh, suppleant

Till revisor valdes:

Erik Hallander, Rådek Redovisning & Revision AB

Valberedning:

Gustav Tannfors

Firmatecknare:

Föreningens firma har tecknats av Carolina Flodin och Kerstin Banck-Jansson

Arbetsgrupper:

Styrelsen har under året haft en trädgårdsgrupp:

Kerstin Banck-Jansson, sammankallande

Eva Larsson

Saman Shekari

Nappe Hernlund

Gunvor Hörnsäter

Lotta Sundin

Styrelsen har under 2020 haft 12 protokollförda möten, därtill haft ett antal arbets- och informationsmöten, mail- och telefonkontakter.

Saman

et
OK
Uchi

Brf Nedslaget 1 innehar medlemskap i branschorganisationen Fastighetsägarna AB, som innebär möjlighet till utbildning och seminarier som inriktar sig på styrelsens ansvar och nyheter/information för bostadsrättsföreningar.

Allmänt om fastigheten

Föreningen förvaltar fastigheten Nedslaget 1 med adress Isjaksgränd 25-37, samt Vasaloppsvägen 63-65 i Hägersten. Byggnaden innehåller 54 bostadslägenheter, varav 44 stycken upplåts med bostadsrätt och 10 stycken med hyresrätt. Total bostadsyta är 2 893 kvm. Byggnaden innehåller vidare 3 stycken lokaler om totalt 339 kvm, samt 23 parkeringsplatser.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom försäkringsbolaget Trygg-Hansa, bostadstillägg för medlemmarna ingår i premien.

Fiberanslutning

Stockholms stadsnät har dragit fiber och avtal med AB Sappa finns där bredband, TV (basutbud) och telefoni ingår för medlemmar och hyresgäster.

Förvaltning

Fastighetens tekniska förvaltning utförs av AMW Fastighetsvård AB
Fastighetens ekonomiska förvaltning utförs av Bostadsförvaltning Sverige AB
Trappstädning utfördes av Redita Service AB t.o.m. sista oktober. Från 1:a november utförs städningen av Smart Städ/Smart Förvaltning Sverige AB.
Avtal om snöröjning har träffats med Spades trädgårdsanläggningar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har organiserat vår- och höststädning med tillgång för container för "skräp". Städ dagarna har avslutats med gemensamt fika, vilket i år blev något annorlunda p.g.a Corona-pandemin. Även utnyttjandet av tvättstugan har förändrats så att fr.o.m den 7:e dec får endast ett hushåll åt gången använda alla fyra maskinerna. Liksom tidigare år har styrelsen också skrivit och skickat ut två nyhetsbrev/halvår.

Under året byttes de sista kvarvarande värmeventilerna i fastigheten.

Lokalen vid port 37 har iordningställt och hyrs nu av ett hemtjänstföretag fr.o.m. april.

Lägenhet 1002 i port 27 har iordningställt för försäljning.

Brandsäkerhetspolicy är under utarbetande och brandvarnare samt brandsläckare har installerats.

Planeringen av renoveringen av portarna har påbörjats.

E Mattsson sa upp samarbetet med användandet av tidningsbehållaren, vilket bidrog till att styrelsen påskyndade beslutet att den skulle tas bort för att på så sätt skapa utrymme för en ny sophantering, vilket också är på planeringsstadiet.

En lön och fyra tallar har tagits ner då de utgjorde en risk för fastigheten och förbipasserande.

De fyra pallkragarna som sattes ut 2019 utökades till åtta under året då odlingsintresset ökat.

Medlemsinformation

Under 2020 har 5 st överlåtelse skett.

7 st nya medlemmar har tillkommit och 6 st har lämnat föreningen. Antalet medlemmar 2020-12-31 var 64 st.

EN

Scanned with
MAB

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2001-2012	1901-1912	1801-1812	1701-1712
Nettoomsättning	2 531	2 463	2 219	2 214
Resultat efter finansiella poster	-81	-2 800	-19 032	-12 128
Soliditet %	30	30	30	60

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Insatser/upp- l. avg	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	54 703 046	888 000	-32 868 157	-2 799 810	19 923 079
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			-2 799 810	2 799 810	0
Förändring av underhållsfond		222 000	-222 000		0
Årets resultat				-80 922	-80 922
Belopp vid årets utgång	54 703 046	1 110 000	-35 889 967	-80 922	19 842 157

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-35 889 967
Årets resultat	-80 922
<i>Summa</i>	<i>-35 970 889</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond	222 000
Balanseras i ny räkning	-36 192 889
<i>Summa</i>	<i>-35 970 889</i>

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

EW

Sevra H
M. A. G.

RESULTATRÄKNING

1

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Hyror och avgifter	2	2 531 335	2 462 682
Övriga rörelseintäkter		15 010	–
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 546 345	2 462 682
Rörelsekostnader			
Förvaltningstjänster, entreprenad	3	-88 206	-108 104
Underhåll och reparationer	4	-447 784	-2 720 104
Taxebundna kostnader	5	-818 614	-935 451
Personalkostnader		-51 247	-58 230
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-348 759	-348 761
Övriga externa förvaltningskostnader	6	-264 808	-433 198
Summa rörelsekostnader		-2 019 418	-4 603 848
Rörelseresultat		526 927	-2 141 166
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-607 849	-658 644
Summa finansiella poster		-607 849	-658 644
Resultat efter finansiella poster		-80 922	-2 799 810
Resultat före skatt		-80 922	-2 799 810
Årets resultat		-80 922	-2 799 810

2020

Samir
M. Ali

BALANSRÄKNING

1

		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	64 845 353	65 194 112
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		64 845 353	65 194 112
Summa anläggningstillgångar		64 845 353	65 194 112
Omsättningstillgångar			
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 466 270	1 573 288
<i>Summa kassa och bank</i>		1 466 270	1 573 288
Summa omsättningstillgångar		1 466 270	1 573 288
SUMMA TILLGÅNGAR		66 311 623	66 767 400

Sam 
UCLA

	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget Kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	46 740 444	46 740 444
Underhållsfond	1 110 000	888 000
Upplåtelseavgifter	7 962 602	7 962 602
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>55 813 046</i>	<i>55 591 046</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-35 889 967	-32 868 157
Årets resultat	-80 922	-2 799 810
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-35 970 889</i>	<i>-35 667 967</i>
Summa eget kapital	19 842 157	19 923 079
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 9 45 660 460	46 041 489
Summa långfristiga skulder	45 660 460	46 041 489
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	381 026	378 654
Leverantörsskulder	97 891	101 585
Skatteskulder	190 164	184 286
Övriga skulder	14 175	13 986
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	125 750	124 321
Summa kortfristiga skulder	809 006	802 832
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	66 311 623	66 767 400

Sam  a
M C

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Nedan finns nyttjandeperioderna angivna för företagets materiella anläggningstillgångar.

	Procent	År
Byggnader och mark	0,8	125

Not 2 Intäkter

	2020	2019
Avgifter/hyror bostäder	2 112 347	2 114 774
Pant- och överlåtelseavgifter	11 283	9 257
Hyror lokaler	294 096	234 508
Hyror parkering	113 006	103 722
Övriga intäkter	603	421
	2 531 335	2 462 682

Not 3 Förvaltningstjänster, entreprenad

	2020	2019
Material förvaltningstjänster	-3 640	-2 699
Teknisk förvaltning	-45 352	-47 820
Städtjänster	-24 356	-41 915
Övriga avtalskostnader	-14 858	-15 670
	-88 206	-108 104

Not 4 Reparation och underhåll

	2020	2019
Reparation av gemensamma utrymmen	-91 019	-360 110
Reparation av installationer/OVK	-148 646	-295 251
Reparation av bostäder/lokaler	-148 481	-879 288
Utemiljö	-49 968	-3 868
Snö- och halkbekämpning	-3 013	-27 626
Renovering fasad och fönster	-6 657	-5 447
Stambyte	-	-1 148 516
	-447 784	-2 720 106

Sam 
M. A. Li

Not 5	Taxebundna kostnader	2020	2019
	El	-72 748	-114 266
	Fjärrvärme	-496 497	-537 573
	Vatten och avlopp	-65 600	-104 265
	Sophantering	-44 753	-32 458
	Grovsopor	-19 455	-27 587
	Kabel-TV/bredband	-109 160	-108 748
	Pant- och överlåtelseavgifter	-10 401	-10 554
		-818 614	-935 451

Not 6	Övriga externa kostnader	2020	2019
	Övriga förvaltningskostnade/mäklararvoden	-8 410	-14 403
	Ekonomisk och administrativ förvaltning	-78 876	-77 892
	Fastighetsförsäkring	-50 322	-47 030
	Bankkostnader	-2 743	-84 084
	Medlemsavgifter	-6 296	-6 254
	Fastighetsskatt	-96 486	-93 678
	Konsultarvoden	-3 675	-91 856
	Revisionsarvoden	-18 000	-18 000
		-264 808	-433 197

Not 7	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	43 594 975	43 594 975
	Utgående anskaffningsvärden	43 594 975	43 594 975
	Ingående avskrivningar	-1 614 019	-1 265 258
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-348 759	-348 761
	Utgående avskrivningar	-1 962 778	-1 614 019
	Mark	23 213 156	23 213 156
	Utgående uppskrivningar	23 213 156	23 213 156
	Redovisat värde	64 845 353	65 194 112

Taxeringsvärde byggnad: 28 118 000
Taxeringsvärde mark: 30 814 000

sm
Medi

Not 8	Långfristiga skulder	2020-12-31	2019-12-31
	Lån SBAB bunden ränta 1,76%	-5 505 372	-5 534 029
	Lån SBAB rörlig ränta 0,97%	-5 633 333	-5 633 333
	Lån SBAB bunden ränta 1,83%	-4 837 500	-4 887 500
	Lån SBAB bunden ränta 1,15%	-18 600 000	-18 700 000
	Lån SBAB rörlig ränta 1,02%	-11 465 281	-11 665 281
	Kortfristig del av långfristig skuld	381 026	378 654
		-45 660 460	-46 041 489

Not 9	Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	46 629 000	46 629 000
	Summa ställda säkerheter	46 629 000	46 629 000

UNDERSKRIFTER

Hägersten den 2021-04-28



Kerstin Banck-Jansson



Ingela Charlez



Carolina Flodin



Saman Shekari

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-04-30



Erik Hallander
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Nedslaget 1

Org.nr 769622-9587

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Nedslaget 1 för räkenskapsåret 2020.

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 2020-12-31 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 för föreningen.

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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2019 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2020-04-03 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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 de 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. De 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 Nedslaget 1 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 revisors sed 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 tryggt 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 revisionsred 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.

Eskilstuna den 30 april 2021



Erik Hallander
Auktoriserad revisor