

Brf Nyboda 14-16

Org.nr: 769606-8365

Årsredovisning 2021

Räkenskapsåret 20210101 - 20211231

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9
Underskrifter	12

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Nyboda 14-16, organisationsnummer 769606-8365, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Ändamålet med verksamheten enligt föreningens stadgar är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens säte är i Stockholm, Solna

Bostadsrättsföreningen registrerades år 2001-03-07

Ekonomisk plan registrerades år 2007-05-20

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Försäkring

Fullvärdesförsäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-03

På stämman deltog 18 medlemmar.

Styrelse

Ordförande	Jan Nyman
Kassör	Benny Svensson
Ledamot	Martin Bergström
Ledamot	Kerstin Sundmark
Ledamot	Robert Bonde
Suppleant	Joakim Sångberg
Suppleant	Sanjar Nazarov

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Gustaf Håkansson sammankallande, och Helena Haggren

Revisor

Extern	Elin Witt
	Esencia Revision AB

Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning: Nyboda 6, Förvärvad: 2001, Kommun: Solna Stad.
Taxeringsvärdet för fastigheten Nyboda 6 är 152 418 tkr varav mark 87 418 tkr.
Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Solceller

Föreningens solceller har sedan drift start fram till utgången av 2021 producerat ca 47 MWh vilket används i fastigheten. Detta har sparat ca 18 450 kg CO2-utsläpp.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes 1957 och består av ett flerbostadshus i åtta våningar.
Byggnadens totalyta är enligt den ekonomiska planen 5 888 kvadratmeter, varav 5 233 kvadratmeter utgör bostadsrättsyta, 54 kvadratmeter hyresrättsyta (1st HR återstår) och 601 kvadratmeter utgör lokalyta. Fastighetens markareal är 3 371 kvm.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter (per 2021-12-31) 65 lägenheter med bostadsrätt (BR), samt 1 lägenhet och 2 lokaler med hyresrätt.

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
2 rok	33	1 784
3 rok	16	1 376
> 5 rok	16	2 362
Summa	65	5 522

Bostadslägenheter upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m ²	Årshyra (kr)
2 rok	1	54	56 523
Summa	1	54	56 523
Totalt antal bostadslägenheter:			66

Lokaler

	Yta (m ²)	Kontraktslängd
Solna Stad Socialförvaltning	370	2022-04-30
Solna bilvård och rekond	231	2022-07-30
Totalt antal lokaler:		2

Garage och P-platser

	Antal platser	Varav uthyrt	Årshyra (kr)
	24	24	95 400

Förvaltning

Avtal

Ekonomisk förvaltning

Teknisk förvaltningen (fastighetsskötseln):

Leverantör

Delagott AB, 08- 33 12 10

Driftia AB, 08- 744 44 33

Övriga avtal:

- Snöröjning: Nyboda Bilvård (gångar) + Hagslätts entreprenad (maskin).
- Sophantering: SITA AB.
- TV & Bredband: ComHem
- Bredband (fiber): Bahnhof

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2016-10-31

Underhållsplanens tidshorisont: 10 år

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Åtgärd	År	Kommentar
Värmeväxlar	2021	

Medlemsinformation

96 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har medlemsväxling skett i samband med att 7 bostadsrätter har överlåtit.

9 medlemmar har utträtt ur föreningen.

11 medlemmar har upptagits.

65 bostadsrätter

98 medlemmar vid
räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	3 996	3 789	3 782	3 779
Resultat efter finansiella poster, tkr	-77	385	172	-32
Soliditet ¹ , %	68	68	67	66

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 1 000 000 kronor.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	51 919 782	7 752 026	3 073 994	-3 577 754	385 400	59 553 448
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>						
Reservering fond för yttre underhåll			457 254	-457 254		0
Balanseras i ny räkning				385 400	-385 400	0
Årets resultat					-76 711	-76 711
Belopp vid årets utgång	51 919 782	7 752 026	3 531 248	-3 649 608	-76 711	59 476 737

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 649 608
Årets resultat	-76 711
Totalt	-3 726 319

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes enligt stadgar	457 254
Balanseras i ny räkning	-4 183 573
Totalt	-3 726 319

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	3 995 845	3 789 471
Övriga rörelseintäkter	3	7 320	2 400
Summa Rörelseintäkter		4 003 165	3 791 871
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-2 768 492	-2 046 311
Administration och förvaltning	5	-181 094	-180 047
Personalkostnader	6	-93 834	-93 240
Avskrivningar		-895 840	-907 321
Summa Rörelsekostnader		-3 939 260	-3 226 919
RÖRELSERESULTAT		63 905	564 952
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 113	9 085
Räntekostnader och liknande resultatposter		-149 729	-188 637
Summa Finansiella poster		-140 616	-179 552
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-76 711	385 400
RESULTAT FÖRE SKATT		-76 711	385 400
ÅRETS RESULTAT		-76 711	385 400

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	82 768 478	83 020 578
Summa materiella anläggningstillgångar		82 768 478	83 020 578
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		82 768 478	83 020 578
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		12 123	10 874
Övriga fordringar		130 806	132 786
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		70 073	54 916
Summa kortfristiga fordringar		213 002	198 576
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 027 212	4 874 107
Summa kassa och bank		4 027 212	4 874 107
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 240 214	5 072 683
SUMMA TILLGÅNGAR		87 008 692	88 093 261

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		59 671 808	59 671 808
Fond för yttre underhåll		3 531 248	3 073 994
Summa bundet eget kapital		63 203 056	62 745 802
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 649 608	-3 577 754
Årets resultat		-76 711	385 400
Summa fritt eget kapital		-3 726 319	-3 192 354
SUMMA EGET KAPITAL		59 476 737	59 553 448
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	0	27 550 000
Summa långfristiga skulder		0	27 550 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	26 550 000	0
Leverantörsskulder		151 658	240 253
Övriga skulder		2 600	5 475
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		827 697	744 085
Summa kortfristiga skulder		27 531 955	989 813
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		87 008 692	88 093 261

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

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

Fond för yttre underhåll

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs årligen med 0.3% av fastighetens taxeringsvärde.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod</i>
Byggnader	120 år
Takarbeten, stambyte, markdränering, trädgårdsanläggning och fönsterrenovering	50 år
Tvättstuga, bredbandsinstallation och molok	10 år
Trapphus	15 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Not 2. Nettoomsättning

Årsavgifter

Bostäder	2 502 849	2 295 126
----------	-----------	-----------

Hysesintäkter

Bostäder	56 523	56 523
Lokaler	1 341 674	1 340 371
Garage och p-platser	94 800	97 450

Totalt nettoomsättning	3 995 846	3 789 470
-------------------------------	------------------	------------------

Not 3. Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter

Övriga ersättningar och intäkter	7 320	2 400
Totalt övriga rörelseintäkter	7 320	2 400

Not 4. Operativ drift och underhåll	2021	2020
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	367 796	88 880
Uppvärmning	780 387	693 901
Vatten och avlopp	112 695	103 735
Sophämtning	130 291	103 573
	1 391 169	990 090
Köpta tjänster		
Grovsopor/återvinning	0	28 914
Fastighetsstäd	110 207	63 646
Trädgårdsskötsel	94 174	73 218
Snöröjning/sandning	41 647	2 662
	246 027	168 440
Distribuerade servicetjänster		
Bredband	74 276	63 720
TV	106 667	105 980
	180 944	169 700
Övriga driftkostnader		
Fastighetsförsäkring	55 174	52 600
Försäkringsskador	36 147	36 944
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	180 474	178 494
Övriga driftkostnader	116 380	108 346
	388 175	376 384
Reparationer		
Reparationer	140 849	219 466
Hiss	70 960	11 375
	211 809	230 841
Underhåll		
Underhåll	350 370	110 856
Totalt operativ drift och underhåll	2 768 492	2 046 311

Not 5. Administration och förvaltning	2021	2020
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	77 840	77 784
Teknisk förvaltning		
Arvode teknisk förvaltning	80 957	80 956
Revision		
Revisionsarvode	22 298	21 307
Totalt administration och förvaltning	181 094	180 047

Not 6. Personalkostnader

Övrig intern förvaltning

	2021	2020
Övriga arvoden och löner	71 400	70 950
Sociala kostnader	22 434	22 290
Totalt personalkostnader	93 834	93 240

Not 7. Byggnader och mark

Ackumulerade anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
Anskaffningsvärde byggnad	68 025 005	68 055 005
Anskaffningsvärde mark	26 928 511	26 928 511
Inköp	643 741	0
Erhållet stöd	0	-30 000
Utgående anskaffningsvärden	95 597 257	94 953 516

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	- 11 932 938	- 11 025 617
Årets avskrivningar	- 895 840	- 907 321
Utgående avskrivningar	-12 828 778	-11 932 938
Utgående redovisat värde	82 768 479	83 020 578

Taxeringsvärden

Taxeringsvärde byggnader	65 000 000	65 000 000
Taxeringsvärde mark	87 418 000	87 418 000
Totalt	152 418 000	152 418 000

Not 8. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31
Lån Nordea	2022-08-17	0,550 %	5 700 000	6 700 000
Lån Nordea	2022-08-17	0,550 %	6 950 000	6 950 000
Lån Nordea	2022-08-17	0,550 %	6 950 000	6 950 000
Lån Nordea	2022-08-17	0,550 %	6 950 000	6 950 000
Summa skulder till kreditinstitut			26 550 000	27 550 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-26 550 000	0
			0	27 550 000

Not 9. Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	36 000 000	36 000 000
Summa:	36 000 000	36 000 000

Styrelsens underskrifter

Stockholm den 9 / 5 2022



Jan Nyman



Benny Svensson



Martin Bergström



Kerstin Sundmark



Robert Bonde

Min revisionsberättelse har lämnats 2022 -

Elin Witt
Auktoriserad revisor