

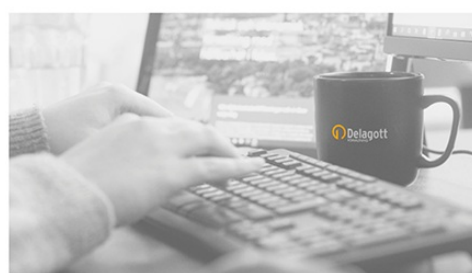
Brf Nyboda 14-16

Org.nr: 769606-8365

Årsredovisning 2023

Räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	13



Styrelsen för bostadsrättsföreningen Nyboda 14-16, organisationsnummer 769606-8365, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31. 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 2023-04-23.
På stämman deltog 21 (varav 0 via fullmakt) medlemmar.

Styrelse

Ordförande	Emma Rönnqvist
Kassör	Joakim Sångberg
Ledamot	Kerstin Sundmark
Ledamot	Sami Tahir
Ledamot	Susanna Georén
Suppleant	Agnes Molander
Suppleant	Leo Alfoad

Valberedning

Valberedningen har bestått av Malin Svensson sammankallande, och

Revisor

Auktoriserad revisor	Elin Witt
	Esencia Revision AB

Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning: Nyboda 6, Förvärvad: 2001, Kommun: Solna Stad.

Taxeringsvärdet för fastigheten Nyboda 6 är 181 854 tkr varav mark 109 654 tkr.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

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 2023-12-31) 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	2025-04-30
Solna bilvård och rekond	231	2024-12-31

Totalt antal lokaler: 2

Garage och P-platser

Antal platser	Varav uthyrt	Årshyra (kr)
24	23	95 400

Förvaltning

Avtal

Leverantör

Ekonomisk förvaltning

Delagott AB, 08- 33 12 10

Teknisk förvaltningen (fastighetsskötseln):

Driftia AB, 08- 744 44 33

Övriga avtal:

- Snöröjning: Nyboda Bilvård (gångar) + Hagslätts entreprenad (maskin)
- Sophantering: PreeZero
- TV & Bredband: Tele2
- Bredband (fiber): Bahnhof

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har upprättat en ny underhållsplan med prognoser för underhåll de närmaste 50 åren.

Årets resultat

Föreningen gör ett negativt resultat på 180.058 för året, detta på grund av det höjda ränteläget. Dock har föreningen tre fjärdedelar av sin nuvarande lånestructur bundet med räntetak, vilket ger att med nuvarande prognoser ser vi inte ytterligare höjda lånekostnader och kan ta del av framtida räntesänkningar.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2023-12-18
Underhållsplanens tidshorisont: 50 år

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Åtgärd	År	Kommentar
--------	----	-----------

Medlemsinformation

99 medlemmar vid räkenskapsårets början.
Under året har medlemsväxling skett i samband med att 4 bostadsrätter har överlåtits.
8 medlemmar har utträtt ur föreningen.
8 medlemmar har upptagits.

65 bostadsrätter

99 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	4 893	4 178	3 996	3 790
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 180	- 657	- 77	385
Soliditet ¹ , %	68	67	68	68
Räntekänslighet, %	9	11	11	12
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	57	60	63	61
Föreningen, kr				
Skuld/kvm totalyta	4 424	4 764	4 509	4 679
Energikostnad/kvm totalyta	173	201	214	151
Sparande/kvm totalyta				
Bostadsrätten, kr				
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	521	453	453	416
Skuld/kvm bostadsrättsyta	4 717	5 080	4 808	4 989

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	51 919 782	7 752 026	3 988 502	- 4 183 573	- 657 245	58 819 492
Resultatdisposition enligt stämman:						
Reservering fond för yttre underhåll			545 562	-545 562		0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			-886 020	886 021		1
Balanseras i ny räkning				- 657 245	657 245	0
Årets resultat					-180 058	-180 058
Belopp vid årets utgång	51 919 782	7 752 026	3 648 044	- 4 500 359	- 180 058	58 639 435

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 4 500 359
Årets resultat	- 180 058
Totalt	- 4 680 417

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	545 562
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	- 316 923
Balanseras i ny räkning	- 4 909 056
Totalt	- 4 680 417

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2023	2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	4 893 288	4 177 777
Övriga rörelseintäkter	3	121 509	9 889
Summa Rörelseintäkter		5 014 797	4 187 666
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-2 740 542	-3 199 841
Administration och förvaltning	5	-253 624	-208 871
Personalkostnader	6	-95 213	-93 834
Avskrivningar		-943 660	-943 660
Summa Rörelsekostnader		-4 033 039	-4 446 206
RÖRELSERESULTAT		981 758	-258 540
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		96 236	263
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 258 052	-398 968
Summa Finansiella poster		-1 161 816	-398 705
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-180 058	-657 245
RESULTAT FÖRE SKATT		-180 058	-657 245
ÅRETS RESULTAT		-180 058	-657 245

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	80 881 158	81 824 818
Summa materiella anläggningstillgångar		80 881 158	81 824 818
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
80 881 158			
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
80 881 158			
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		39 780	11 469
Övriga fordringar		28 130	163 113
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		110 054	101 256
Summa kortfristiga fordringar		177 964	275 838
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 561 229	5 762 413
Summa kassa och bank		4 561 229	5 762 413
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 739 193	6 038 251
SUMMA TILLGÅNGAR		85 620 351	87 863 069

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Kapitaltillskott		59 671 808	59 671 808
Fond för yttre underhåll		3 648 044	3 988 502
Summa bundet eget kapital		63 319 852	63 660 310
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 500 359	-4 183 573
Årets resultat		-180 058	-657 245
Summa fritt eget kapital		-4 680 417	-4 840 818
SUMMA EGET KAPITAL		58 639 435	58 819 492
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	8	20 850 000	20 850 000
Summa långfristiga skulder		20 850 000	20 850 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		20 850 000	20 850 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	5 200 000	7 200 000
Leverantörsskulder		230 148	300 702
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		700 768	692 875
Summa kortfristiga skulder		6 130 916	8 193 577
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		85 620 351	87 863 069

Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	981 759	-258 539
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	943 660	943 660
Summa	1 925 419	685 121
Erhållen ränta	96 236	263
Erlagd ränta	-1 258 052	-398 968
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	763 602	286 415
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Minskning av rörelsefordringar	-21 521	-60 752
Minskning av rörelseskulder	56 735	9 538
Kassaflöde från den löpande verksamheten	798 816	235 201
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Årets amortering	-2 000 000	
Nytt lån		1 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 000 000	1 500 000
Årets kassaflöde	-1 201 184	1 735 201
Likvida medel vid årets början	5 762 413	4 027 212
Likvida medel vid årets slut	4 561 229	5 762 413

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:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
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

	2023	2022
Bostäder	2 878 854	2 504 017

Hysesintäkter

Bostäder	58 984	56 523
Lokaler	1 608 935	1 344 593
Garage och p-platser	97 850	92 019

1 765 769	1 493 135
------------------	------------------

Övriga intäkter

Debiterade elkostnader	248 666	180 626
------------------------	---------	---------

Totalt nettoomsättning

4 893 289	4 177 778
------------------	------------------

OBS! Vad ingår i årsavgifterna? Ex värme, vatten ...

Not 3. Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter

Erhållna bidrag	117 196	0
Övriga ersättningar och intäkter	4 313	9 889

121 509	9 889
----------------	--------------

Totalt övriga rörelseintäkter

121 509	9 889
----------------	--------------

Not 4. Operativ drift och underhåll

Taxebundna kostnader

Fastighetsel	335 007	513 345
Uppvärmning	814 333	740 509
Vatten och avlopp	115 646	107 420
Sophämtning/grovsopor/återvinning	16 489	0
Sophämtning	150 826	143 053
	1 432 302	1 504 328

Köpta tjänster

Fastighetsstäd	86 598	70 493
Trädgårdsskötsel	38 858	51 644
Snöröjning/sandning	22 143	12 338
	147 599	134 475

Distribuerade servicetjänster

Bredband	62 944	62 944
TV	118 767	108 817
	181 712	171 762

Övriga driftkostnader

Fastighetsförsäkring	64 030	58 005
Försäkringskador	0	48 300
Fastighetsavgift/fastighetskatt	193 414	188 794
Övriga driftkostnader	162 324	114 219
	419 767	409 318

Reparationer

Reparationer	182 762	40 526
Hiss	59 477	53 413
	242 239	93 939

Underhåll

Underhåll	316 923	886 020
Totalt operativ drift och underhåll	2 740 542	3 199 841

Not 5. Administration och förvaltning

Styrelsen

Styrelsemöten	4 219	0
---------------	-------	---

Ekonomisk förvaltning

Arvode ekonomisk förvaltning	99 796	83 122
------------------------------	--------	--------

Teknisk förvaltning

Arvode teknisk förvaltning	116 893	82 991
----------------------------	---------	--------

Revision

Revisionsarvode	26 540	22 298
-----------------	--------	--------

Övriga kostnader

Medlemsaktiviteter	6 176	20 460
--------------------	-------	--------

Totalt administration och förvaltning

	253 624	208 871
--	----------------	----------------

Not 6. Personalkostnader	2023	2022
Övrig intern förvaltning		
Övriga arvoden och löner	72 450	71 400
Sociala kostnader	22 763	22 434
	95 213	93 834
Totalt personalkostnader	95 213	93 834
Not 7. Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	68 668 746	68 668 746
Anskaffningsvärde mark	26 928 511	26 928 511
Utgående anskaffningsvärden	95 597 257	95 597 257
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 13 772 438	- 12 828 778
Årets avskrivningar	- 943 660	- 943 660
Utgående avskrivningar	-14 716 098	-13 772 438
Utgående redovisat värde	80 881 159	81 824 819
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	72 200 000	72 200 000
Taxeringsvärde mark	109 654 000	109 654 000
	181 854 000	181 854 000

Not 8. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Belopp 2023-12-31	Belopp 2022-12-31
Lån Nordea	2024-08-19	4,679 %	5 200 000	7 200 000
Lån Nordea	2025-07-14	3,650 %	6 950 000	6 950 000
Lån Nordea	2027-07-12	4,180 %	6 950 000	6 950 000
Lån Nordea	2025-07-14	3,650 %	6 950 000	6 950 000
Summa skulder till kreditinstitut			26 050 000	28 050 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-5 200 000	-7 200 000
			20 850 000	20 850 000

Lån som har slutförfalldag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank

Not 9. Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	36 000 000	36 000 000
Summa:	36 000 000	36 000 000



Styrelsens underskrifter

Stockholm, med datering enligt digital signering

Emma Rönnqvist

Joakim Sångberg

Kerstin Sundmark

Sami Tahir

Susanna Georén

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024

Min revisionsberättelse har lämnats 2024 -

För- och efternamn