

Årsredovisning
för
Brf Nybrogatan 57
769623-7283

Räkenskapsåret
2023

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-11
Underskrifter	11

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 har för ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta lägenheter för föreningens medlemmar.

Föreningen förvärvade 2014 fastigheten Stockholm Guld fisken 18, totalt finns 43 lägenheter och två lokaler. Gymmet Master Training hyr en lokal på 900kvm och den andra lokalen hyrs sedan 2018 av frisörsalongen High Society.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm och i försäkringen ingår:

- Fastighetsförsäkring
- Fullservice försäkring med Anticimex
- Hyresförlustförsäkring
- Maskinförsäkring
- Ansvarsförsäkring
- Rättsskyddsförsäkring
- Styrelseansvarsförsäkring

ViRedo AB sköter den ekonomiska förvaltningen och Storholmen Förvaltning AB sköter den tekniska förvaltningen.

Föreningens lån ligger i Swedbank

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Lokalhyrorna höjdes med 100 procent av ökningen i konsumentprisindex (KPI), 10,9%.

Ett antal balkonger har totalrenoverats under året som en följd av genomförd besiktning, fjärrvärmeväxlaren har bytts ut, vilket förklarar de höga kostnaderna under året, kostnaderna var planerade och finnas med i fastighetens underhållsplan, även kostnader för den tekniska förvaltningen har ökat under 2023 som en effekt av de genomförda fastighetsprojekten.

Medlemsinformation

Medlemsantalet var vid årets början 63st och vid årets slut 62st. Det har under 2023 skett 5 överlåtelser.

Föreningen är ett privatbostadsbolag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Flerårsöversikt (Kr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	5 902 075	5 573 375	5 112 276	5 512 983
Resultat efter finansiella poster	-2 883 621	-811 267	-2 017 888	-1 559 158
Resultat exkl avskrivningar	-1 319 257	753 097	-453 524	5 206
Soliditet (%)	81	81	81	81
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	18 135	18 135	18 135	18 135
per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	22 008	22 008	22 008	22 008
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	574	-	-	-
Sparande per kvm (kr/kvm)	102	-	-	-
Räntekänslighet (%)	38	-	-	-
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	236	-	-	-
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	42	-	-	-

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Upplysning vid förlust

Förlusten uppstår som en effekt av att redovisningsprinciperna enligt K2 regelverket, då utbytet av en fjärrvärmväxlare från 70 talet inte får balanseras samt att gamla balkonger som aldrig renoverats har totalrenoverats, båda dessa poster har kostnadsförts vilket inneburit förlust och negativt kassaflöde under 2023. Både posterna var planerad och finns med i föreningens underhållsplan. Avskrivningar påverkar resultatet kraftigt på grund av fastighetens höga anskaffningspris.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	446 275 000	572 337	-10 015 573	-811 267	436 020 497
Disposition av föregående års resultat:			-811 267	811 267	0
Fond för yttre underhåll		1 200 000	-1 200 000		0
Årets resultat				-2 883 621	-2 883 621
Belopp vid årets utgång	446 275 000	1 772 337	-12 026 840	-2 883 621	433 136 876

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-12 026 840
årets förlust	-2 883 621
	-14 910 461

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll enl. underhållsplanen	1 200 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-1 772 337
i ny räkning överföres	-14 338 124
	-14 910 461

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

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 902 075	5 573 375
Övriga rörelseintäkter	2	95 721	38 128
Summa rörelseintäkter		5 997 796	5 611 503
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-5 248 428	-2 770 881
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-1 564 364	-1 564 364
Summa rörelsekostnader		-6 812 792	-4 335 245
Rörelseresultat		-814 996	1 276 258
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		131 122	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 199 747	-2 087 525
Summa finansiella poster		-2 068 625	-2 087 525
Resultat efter finansiella poster		-2 883 621	-811 267
Resultat före skatt		-2 883 621	-811 267
Årets resultat		-2 883 621	-811 267

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

526 741 426

528 305 790

Summa materiella anläggningstillgångar

526 741 426

528 305 790

Summa anläggningstillgångar

526 741 426

528 305 790

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar

40 777

1 119 137

Övriga fordringar

408 139

379 050

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

39 116

37 696

Summa kortfristiga fordringar

488 032

1 535 883

Kassa och bank

Kassa och bank

6 237 582

6 809 914

Summa kassa och bank

6 237 582

6 809 914

Summa omsättningstillgångar

6 725 614

8 345 797

SUMMA TILLGÅNGAR

533 467 040

536 651 587

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

446 275 000

446 275 000

Fond för yttre underhåll

1 772 337

572 337

Summa bundet eget kapital

448 047 337

446 847 337

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-12 026 840

-10 015 573

Årets resultat

-2 883 621

-811 267

Summa fritt eget kapital

-14 910 461

-10 826 840

Summa eget kapital

433 136 876

436 020 497

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

7

68 400 000

92 678 390

Summa långfristiga skulder

68 400 000

92 678 390

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

7

28 478 390

4 200 000

Leverantörsskulder

845 617

212 818

Skatteskulder

912 000

834 000

Övriga skulder

852 048

906 674

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

842 109

1 799 208

Summa kortfristiga skulder

31 930 164

7 952 700

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

533 467 040

536 651 587

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-2 883 621

-811 267

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 564 364

1 564 364

Betald skatt

48 911

81 370

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

-1 270 346

834 467

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av avgifts- och hyresfordringar

1 078 360

-99 005

Förändring av kortfristiga fordringar

-1 420

254

Förändring av leverantörsskulder

632 799

66 036

Förändring av kortfristiga skulder

-1 011 726

155 194

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-572 333

956 946

Årets kassaflöde

-572 333

956 946

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

6 809 914

5 852 969

Likvida medel vid årets slut

6 237 582

6 809 914

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag och BFNAR 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Från 2020 klassificeras lån till kreditinstitut som förfaller/villkorsändras inom 1 år som kortfristiga skulder i årsredovisningen. Se vidare not 7 med detaljerad uppställning över föreningens lån till kreditinstitut.

Anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 200 År

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning och övriga intäkter

	2023	2022
Årsavgifter	2 525 478	2 525 478
Hyresintäkter lokaler	3 357 216	3 028 518
Fastighetsskatt	19 380	19 380
Övriga intäkter	95 721	38 128
	5 997 795	5 611 504

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, abonnemang för tv och bredband.

Not 3 Övriga externa kostnader

	2023	2022
El	-347 636	-305 672
Värme	-747 729	-697 436
Fjärrkyla	-41 121	-46 285
Vatten & avlopp	-121 715	-99 219
Renhållning och städning	-247 776	-186 172
Reparation, underhåll och teknisk förvaltning	-1 048 528	-600 409
Fastighetsskatt	-456 000	-456 000
KabelTV/internet	-104 484	-104 484
Revisionsarvoden	-25 908	-25 156
Ekonomisk förvaltning	-100 003	-97 494
Övriga kostnader	-141 046	-152 554
Åtgärder enligt underhållsplan	-1 866 482	0
	-5 248 428	-2 770 881

Not 4 Anställda och personalkostnader

Styrelsen har inte tagit ut arvode för 2023.

Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023	2022
Byggnader	-1 564 364	-1 564 364
	-1 564 364	-1 564 364

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	542 385 066	542 385 066
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	542 385 066	542 385 066
Ingående avskrivningar	-14 079 276	-12 514 912
Årets avskrivningar	-1 564 364	-1 564 364
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 643 640	-14 079 276
Utgående redovisat värde	526 741 426	528 305 790
Taxeringsvärden byggnader	190 000 000	190 000 000
Taxeringsvärden mark	183 600 000	183 600 000
	373 600 000	373 600 000

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Swedbank Hypotek AB (Publ)	2,280	2028-08-25	20 000 000	20 000 000
Swedbank Hypotek AB (Publ)	2,189	2026-06-17	24 200 000	24 200 000
Swedbank Hypotek AB (Publ)	2,270	2025-09-25	24 200 000	24 200 000

Swedbank Hypotek AB (Publ)	2,020	2024-05-24	24 278 390	24 278 390
Swedbank Hypotek AB (Publ) rörlig ränta	4,797	2024-02-28	4 200 000	4 200 000
			96 878 390	96 878 390
Kortfristiga skulder			28 478 390	4 200 000

Not 8 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	117 000 000	117 000 000
	117 000 000	117 000 000

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Förvaltingsavtalet med Storholmen är uppsagt och ny teknisk förvaltare blir Fastighetsägarna, detta görs för att få en bättre kostnadskontroll.

Avgiften för de boende höjdes med 10 procent från 1 januari 2024.

Lokalhyrorna höjdes med 100 procent av ökningen i konsumentprisindex (KPI), 6,5%

Ett lån på 24 278 390 kronor som haft en buden ränta kommer att förlängas i maj 2024, därav ska lånet redovisas som kortfristigt enligt gällande redovisningsregler, även om det är av långfristig karaktär.

Stockholm den dag som framgår av elektroniska underskrifter

Claes Wentzel
Ordförande

Amirkhon Martinz
Ledamot

Henry Sténson
Ledamot

Gihan Mauris
Ledamot

Lars Frölund
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektronisk underskrift

Daniel Boström
Auktoriserad revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.