

# UTKAST AV Årsredovisning 2021

BRF NYBYGGET 20

716419-8637



## Simpleko

# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF NYBYGGET 20

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

## INNEHÅLL:

Förvaltningsberättelse

Resultaträkning

Balansräkning

Noter

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

## KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

### RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

### BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

### NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

### GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

---

Föreningen har till ändamål och att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm och är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

### Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1987-03-23.

### Fastigheten

Föreningen har 50 bostadsrätter om totalt 2 476 kvm och 4 lokaler om 334 kvm där lokalerna är fördelade enligt nedan:

Restaurang La Vecchia Signora	147 kvm
7-Eleven	106 kvm
Bröd & Salt	41 kvm
58 Dim Sum	40 kvm

### Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Trygg Hansa.

### Styrelsens sammansättning

Göran Hallberg	Ordförande
Ilir Vrajolli	Kassör
Filip Johansson	Styrelseledamot
Voltaire	
Rasmus	Styrelseledamot
Simander	
Rönnqvist,	Styrelseledamot
Kristina Elisabet	
Ulrik Hansson	Styrelseledamot
Molin	
Per Bergsten	Styrelsesuppleant

Brf Nybygget 20  
716419-8637

DENNA KOPIA ÄR ETT UTKAST  
2022-04-29 10:52:40

Årsredovisning 2021

Firman tecknas av styrelsen

#### Firmateckning

#### Revisorer

Thomas Börge Petersen    Revisor  
Jan Martinsson            Revisorssuppleant

#### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-31. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

#### Utförda historiska underhåll

2021        Byte av fjärrvärmecentral  
2021-07    Elinstallation källare  
2021        Stamspolningar (akut)  
2021        Avfuktning tvättstuga pga. vattenläcka i en av lokalerna  
2021        Uppdatering av underhållsplan

#### Planerade underhåll

2022    Renovering av innergård  
2022    Målning av fasadsockel  
2022    Renovering av fönster på vindsvåning samt undersökning om behov finns för resterande lägenheter

#### Avtal med leverantörer

Arkitektur och design av innergård (engångskostnad)    Njuta trädgård AB

#### Övrig verksamhetsinformation

Styrelsen följer kontinuerligt underhållsplanen för att proaktivt åtgärda de delar i fastigheten som behöver underhåll enligt dokumenterad livslängd. Vi har under de senaste åren genomfört stora underhållsarbeten och utöver pågående gårdsrenovering samt planerad fönsterrenovering finns inga större utgifter i underhållsplanen de nästkommande tio åren.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Brf Nybygget 20  
716419-8637

DENNA KOPIA ÄR ETT UTKAST  
2022-04-29 10:52:40

Årsredovisning 2021

### Förändringar i avtal

Styrelsen har begärt villkorsändringar i avtalet med hyresgästen Bröd & Salt.

7-Eleven har under året sagt upp sitt avtal som löper ut 2022-09-30. Styrelsen jobbar med att hitta en ny hyresgäst till lokalen som passar in i föreningen men även området.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 66 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 8. Det har under året skett 6 överlåtelse. Dessutom har styrelsen beviljat 6 st andrahandsupplåtelser. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelser är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2022 = 1 208 kr). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2022 = 483 kr) vid varje pantsättning.

## Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 918 426	1 736 427	1 788 859	1 670 856
Resultat efter fin. poster	-476 993	-1 793 379	-564 564	27 090
Soliditet, %	87	85	92	96
Yttre fond	1 126 758	2 369 513	2 109 806	1 913 822
Taxeringsvärde	86 569 000	86 569 000	86 569 000	65 328 000
Bostadsyta, kvm	2 473	2 473	2 473	2 473
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	341	326	311	311
Lån per kvm bostadsyta, kr	592	595	-	-
Genomsnittlig skuldränta, %	0,75	1,48	-	-
Belåningsgrad, %	11,14	11,06	-	-

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Brf Nybygget 20  
716419-8637

DENNA KOPIA ÄR ETT UTKAST  
2022-04-29 10:52:40

Årsredovisning 2021

## Förändringar i eget kapital

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	12 509 200	-	-	12 509 200
Upplåtelseavgifter	4 488 040	-	-	4 488 040
Fond, yttre underhåll	2 369 513	-	-1 242 755	1 126 758
Direkt kapitaltillskott	3 518 349	-	-	3 518 349
Balanserat resultat	-8 800 250	-1 793 379	1 242 755	-9 350 874
Årets resultat	-1 793 379	1 793 379	-448 730	-448 730
<b>Eget kapital</b>	<b>12 291 473</b>	<b>0</b>	<b>-448 730</b>	<b>11 842 742</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-9 350 874
Årets resultat	-448 730
<b>Totalt</b>	<b><u>-9 799 605</u></b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	259 707
Att från yttre fond i anspråk ta	-306 735
Balanseras i ny räkning	-9 752 577
	<b><u>-9 799 605</u></b>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Brf Nybygget 20  
716419-8637

DENNA KOPIA ÄR ETT UTKAST

Årsredovisning 2021

# Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		1 882 782	1 736 427
Rörelseintäkter		35 641	13 972
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 918 423</b>	<b>1 750 399</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3-6	-1 890 572	-3 052 635
Övriga externa kostnader	7	-163 584	-175 058
Personalkostnader	8	-136 478	-123 615
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-165 357	-181 814
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 355 992</b>	<b>-3 533 123</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-437 569</b>	<b>-1 782 724</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	639
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-11 162	-11 294
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-11 162</b>	<b>-10 655</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-448 730</b>	<b>-1 793 379</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-448 730</b>	<b>-1 793 379</b>



Brf Nybygget 20  
716419-8637

DENNA KOPIA ÄR ETT UTKAST

Årsredovisning 2021

# Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	10	13 152 435	13 307 443
Maskiner och inventarier	11	10 353	20 706
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>13 162 788</b>	<b>13 328 149</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>13 163 288</b>	<b>13 328 649</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		13 912	109 251
Övriga fordringar	13	75 126	96 616
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	48 946	38 958
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>137 984</b>	<b>244 825</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		780 367	887 278
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>780 367</b>	<b>887 278</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>918 351</b>	<b>1 132 103</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>14 081 639</b>	<b>14 460 752</b>

Brf Nybygget 20  
716419-8637

DENNA KOPIA ÄR ETT UTKAST

Årsredovisning 2021

# Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		20 515 589	20 515 589
Fond för yttre underhåll		1 126 758	2 369 513
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>21 642 347</b>	<b>22 885 102</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-9 350 874	-8 800 250
Årets resultat		-448 730	-1 793 379
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-9 799 605</b>	<b>-10 593 629</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>11 842 742</b>	<b>12 291 473</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	15-16	735 750	1 471 500
Övriga långfristiga skulder		90 000	30 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>825 750</b>	<b>1 501 500</b>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut		729 007	0
Leverantörsskulder		126 800	89 941
Skatteskulder		37 913	62 929
Övriga kortfristiga skulder		78 965	74 359
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	440 461	440 550
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 413 146</b>	<b>667 779</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>14 081 639</b>	<b>14 460 752</b>

# Noter

## Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

---

Årsredovisningen för Brf Nybygget 20 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	200 år
Om- och tillbyggnader	10-20 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering och ianspråktagande av föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

### Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 459 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

## Not 2, Rörelseintäkter

	2021	2020
Debiterade avgifter	124 449	93 665
Hysesbortfall	0	-15 994
Hysesintäkter övriga	400	400
Hysesintäkter, lokaler	913 652	911 416

Brf Nybygget 20  
716419-8637

## DENNA KOPIA ÄR ETT UTKAST

Årsredovisning 2021

Hysesrabatt lokaler	0	-47 939
Årsavgifter, bostäder	844 281	807 180
Övriga intäkter	35 641	1 671
<b>Summa</b>	<b>1 918 423</b>	<b>1 750 399</b>

<b>Not 3, Fastighetsskötsel</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Besiktning och service	10 166	8 757
Fastighetsskötsel	248 805	313 583
Städning	86 181	83 608
Trädgårdsarbete	1 592	0
Yttre skötsel	17 061	4 568
<b>Summa</b>	<b>363 805</b>	<b>410 515</b>

<b>Not 4, Underhållskostnader</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Löpande reparationer	107 312	69 878
Planerat underhåll enligt underhållsplan	306 735	1 502 462
<b>Summa</b>	<b>414 047</b>	<b>1 572 341</b>

<b>Not 5, Taxebundna kostnader</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Fastighetsel	74 687	57 693
Sophämtning	61 735	72 257
Uppvärmning	441 740	384 428
Vatten	144 014	148 273
<b>Summa</b>	<b>722 176</b>	<b>662 652</b>

<b>Not 6, Övriga driftskostnader</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Arvode teknisk förvaltning	0	38 922
Fastighetsförsäkringar	102 774	100 232
Fastighetsskatt	175 394	165 140
Kabel-TV	46 299	51 152
Självrisker	66 077	51 682
<b>Summa</b>	<b>390 544</b>	<b>407 128</b>

Brf Nybygget 20  
716419-8637

DENNA KOPIA ÄR ETT UTKAST

Årsredovisning 2021

<b>Not 7, Övriga externa kostnader</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Förbrukningsmaterial	947	44 340
Förvaltningsarvode	90 980	81 143
Juridiska kostnader	7 500	0
Revisionsarvoden	4 000	4 000
Övriga externa tjänster/kostnader	41 056	14 653
Övriga förvaltningskostnader	19 102	30 922
<b>Summa</b>	<b>163 584</b>	<b>175 058</b>

<b>Not 8, Personalkostnader</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Sociala avgifter	35 978	27 615
Styrelsearvoden	100 000	96 000
Övriga personalkostnader	500	0
<b>Summa</b>	<b>136 478</b>	<b>123 615</b>

<b>Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	10 988	10 902
Övriga räntekostnader	174	392
<b>Summa</b>	<b>11 162</b>	<b>11 294</b>

Brf Nybygget 20  
716419-8637

DENNA KOPIA ÄR ETT UTKAST

Årsredovisning 2021

<b>Not 10, Byggnad och mark</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	18 146 537	18 146 537
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<u>18 146 537</u>	<u>18 146 537</u>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-4 839 094	-4 667 633
Årets avskrivning	-155 008	-171 461
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<u>-4 994 102</u>	<u>-4 839 094</u>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u><b>13 152 435</b></u>	<u><b>13 307 443</b></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	4 898 670	4 898 670
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	28 569 000	28 569 000
Taxeringsvärde mark	58 000 000	58 000 000
<b>Summa</b>	<b>86 569 000</b>	<b>86 569 000</b>
<b>Not 11, Maskiner och inventarier</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	51 765	51 765
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<u>51 765</u>	<u>51 765</u>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-31 059	-20 706
Avskrivningar	-10 353	-10 353
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<u>-41 412</u>	<u>-31 059</u>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u><b>10 353</b></u>	<u><b>20 706</b></u>
<b>Not 12, Långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Andelar i SBC	500	500
<b>Summa</b>	<b>500</b>	<b>500</b>

Brf Nybygget 20  
716419-8637

DENNA KOPIA ÄR ETT UTKAST

Årsredovisning 2021

<b>Not 13, Övriga fordringar</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Skattekonto	68 656	96 616
Övriga fordringar	6 470	0
<b>Summa</b>	<b>75 126</b>	<b>96 616</b>

<b>Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Försäkringspremier	34 970	32 838
Kabel-TV	4 371	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 605	6 120
<b>Summa</b>	<b>48 946</b>	<b>38 958</b>

<b>Not 15, Skulder till kreditinstitut</b>	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
			2021-12-31	2020-12-31
Stadshypotek AB	2023-01-30	0,33 %	729 007	735 750
Stadshypotek AB	2025-01-30	1,12 %	735 750	735 750
<b>Summa</b>			<b>1 464 757</b>	<b>1 471 500</b>
<i>Varav kortfristig del</i>			729 007	0

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.  
Lån med slutbetalningsdag under 2022 omsätts vid förfall.

<b>Not 16, Ställda säkerheter</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Fastighetsinteckning	3 951 000	3 951 000
<b>Summa</b>	<b>3 951 000</b>	<b>3 951 000</b>

Brf Nybygget 20  
716419-8637

DENNA KOPIA ÄR ETT UTKAST

Årsredovisning 2021

<b>Not 17, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Beräkn arvode revision	4 000	0
Förutbetalda avgifter/hyror	242 553	233 793
Sociala avgifter	33 000	25 136
Upplupna VA avgifter	0	25 149
Upplupna arvoden	80 000	80 000
Upplupna elavgifter	10 142	5 150
Upplupna renhållningsavgifter	0	14 553
Upplupna räntekostnader	288	237
Upplupna uppvärmningskostnader	67 818	53 164
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 660	3 368
<b>Summa</b>	<b>440 461</b>	<b>440 550</b>

Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Filip Johansson Voltaire  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Göran Hallberg  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Ilir Vrajolli  
Kassör

\_\_\_\_\_  
Rasmus Simander  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Rönnqvist, Kristina Elisabet  
Sekreterare

\_\_\_\_\_  
Ulrik Hansson Molin  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Thomas Börge Petersen  
Internrevisor