

# Årsredovisning 2022

Brf Nybygget 20  
716419-8637



Simpleko

# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF NYBYGGET 20

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12

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 2 473 kvm och 4 lokaler om 334 kvm där lokalerna är fördelade enligt nedan:

Restaurang La Vecchia Signora	147 kvm
Pizza Fritta	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
Sanna Drysén	Styrelseledamot
Kristina Elisabet, Rönqvist	Styrelseledamot
Sofia Molin	Styrelseledamot
Per Bergsten	Styrelsesuppleant
Rasmus Simander	Styrelsesuppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Thomas Börge Petersen    Revisor  
Jan Martinsson            Revisorssuppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-30. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

2022    Renovering av innergård  
2022    Målning av fasadsockel  
2022    Stamspolning hela fastigheten  
2022    OVK-besiktning  
2022    Renovering av rökluckor (brandsäkerhet)

Planerade underhåll

2023    Renovering av fönster på vindsvåning samt  
undersökning om behov finns för resterande lägenheter  
2023    Ny fettavskiljare där samtliga av våra lokaler är anslutna

Avtal med leverantörer

Inga nya avtal  
2022

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 en fönsterrenovering finns inga större utgifter i underhållsplanen de nästkommande tio åren.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Vi har de senaste åren varit tvungna att ta en del stora kostnader relaterade till underhåll av delar i fastigheten som enligt underhållsplanen nått slutet på sin livslängd. Under 2022 fortsatte vi i samma spår med totalrenovering av föreningens innergård då den var i dåligt skick och det fanns risk för överbelastning. I samma veva passade vi på med att fräscha upp den för att göra den mer trivsamt för medlemmarna. Tittar vi framåt har vi en fönsterrenovering kvar att göra, det vi ser som den sista stora kostnaden vi behöver ta på tio år.

#### Förändringar i avtal

Styrelsen skrev nytt hyresavtal med Pizza Fritta AB som kommer att bedriva restaurangverksamhet i 7-Elevens gamla lokal.

### **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 66 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 11. Det har under året skett 9 överlåtelser. Under året har xx andrahandsupplåtelser beviljats. 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 (2023=1 313 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av prisbasbeloppet (2023=525 kronor) vid varje pantsättning.

## Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 957 789	1 918 426	1 736 427	1 788 859
Resultat efter fin. poster	-3 938 444	-448 730	-1 793 379	-564 564
Soliditet, %	58	87	85	92
Yttre fond	1 079 730	1 126 758	2 369 513	2 109 806
Taxeringsvärde	118 400 000	86 569 000	86 569 000	86 569 000
Bostadsyta, kvm	2 476	2 473	2 473	2 473
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	350	341	326	311
Lån per kvm bostadsyta, kr	1 800	592	595	-
Genomsnittlig skuldränta, %	1,91	0,75	1,48	-
Belåningsgrad, %	34,29	11,14	11,06	-

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

## Förändringar i eget kapital

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	12 509 200	-	-	12 509 200
Upplåtelseavgifter	4 488 040	-	-	4 488 040
Fond, yttre underhåll	1 126 758	-	-47 028	1 079 730
Direkt kapitaltillskott	3 518 349	-	-	3 518 349
Balanserat resultat	-9 350 874	-448 730	47 028	-9 752 577
Årets resultat	-448 730	448 730	-3 926 564	-3 926 564
<b>Eget kapital</b>	<b>11 842 742</b>	<b>0</b>	<b>-3 926 564</b>	<b>7 916 178</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-9 752 577
Årets resultat	-3 926 564
Totalt	<u><b>-13 679 141</b></u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	355 200
Att från yttre fond i anspråk ta	-1 126 758
Balanseras i ny räkning	-12 907 583
	<u><u><b>-13 679 141</b></u></u>

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



# Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		1 957 789	1 918 426
Rörelseintäkter		85 025	-3
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 042 814</b>	<b>1 918 423</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3-6	-5 414 571	-1 890 572
Övriga externa kostnader	7	-177 835	-163 584
Personalkostnader	8	-154 896	-136 478
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-165 357	-165 357
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 912 659</b>	<b>-2 355 992</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-3 869 845</b>	<b>-437 569</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-56 719	-11 162
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-56 719</b>	<b>-11 162</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-3 926 564</b>	<b>-448 730</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-3 926 564</b>	<b>-448 730</b>

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	10	12 997 431	13 152 435
Maskiner och inventarier	11	0	10 353
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>12 997 431</b>	<b>13 162 788</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>12 997 931</b>	<b>13 163 288</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		119 846	13 912
Övriga fordringar	13	71 183	75 126
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	52 144	48 946
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>243 173</b>	<b>137 984</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		492 766	780 367
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>492 766</b>	<b>780 367</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>735 939</b>	<b>918 351</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>13 733 870</b>	<b>14 081 639</b>

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Medlemsinsatser		20 515 589	20 515 589
Fond för yttre underhåll		1 079 730	1 126 758
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>21 595 319</b>	<b>21 642 347</b>
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserat resultat		-9 752 577	-9 350 874
Årets resultat		-3 926 564	-448 730
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-13 679 141</b>	<b>-9 799 605</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>7 916 178</b>	<b>11 842 742</b>
<i><b>Långfristiga skulder</b></i>			
Skulder till kreditinstitut	15-16	4 457 401	735 750
Övriga långfristiga skulder		90 000	90 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 547 401</b>	<b>825 750</b>
<i><b>Kortfristiga skulder</b></i>			
Skulder till kreditinstitut		0	729 007
Leverantörsskulder		586 102	126 800
Skatteskulder		13 443	37 913
Övriga kortfristiga skulder		72 754	78 965
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	597 992	440 461
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 270 291</b>	<b>1 413 146</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>13 733 870</b>	<b>14 081 639</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 tillbyggnad	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 till 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 1 519 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.

<b>Not 2, Rörelseintäkter</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Debiterade avgifter	146 520	124 449
Hysesintäkter övriga	400	400
Hysesintäkter, lokaler	939 328	913 652
Årsavgifter, bostäder	865 517	844 281
Övriga intäkter	91 049	35 641
<b>Summa</b>	<b>2 042 814</b>	<b>1 918 423</b>

<b>Not 3, Fastighetsskötsel</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Besiktning och service	13 942	10 166
Fastighetsskötsel	497 793	248 805
Städning	86 888	86 181
Trädgårdsarbete	70 785	1 592
Yttre skötsel	0	17 061
<b>Summa</b>	<b>669 408</b>	<b>363 805</b>

<b>Not 4, Reparationer</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Planerat underhåll	3 423 331	306 735
Reparationer	204 526	107 312
<b>Summa</b>	<b>3 627 857</b>	<b>414 047</b>

<b>Not 5, Taxebundna kostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Fastighetsel	96 005	74 687
Sophämtning	91 338	61 735
Uppvärmning	432 856	441 740
Vatten	179 932	144 014
<b>Summa</b>	<b>800 131</b>	<b>722 176</b>

<b>Not 6, Övriga driftskostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Fastighetsförsäkringar	110 850	102 774
Fastighetsskatt	154 409	175 394
Kabel-TV	51 916	46 299
Självrisker	0	66 077
<b>Summa</b>	<b>317 175</b>	<b>390 544</b>

<b>Not 7, Övriga externa kostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Ekonomisk förvaltning	84 441	90 980
Förbrukningsmaterial	7 267	947
Juridiska kostnader	0	7 500
Revisionsarvoden	0	4 000
Övriga förvaltningskostnader	86 127	60 157
<b>Summa</b>	<b>177 835</b>	<b>163 584</b>

<b>Not 8, Personalkostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Sociala avgifter	29 896	35 978
Styrelsearvoden	115 000	100 000
Övriga arvoden	10 000	0
Övriga personalkostnader	0	500
<b>Summa</b>	<b>154 896</b>	<b>136 478</b>

<b>Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Räntekostnader	253	0
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	56 466	10 988
Övriga räntekostnader	0	174
<b>Summa</b>	<b>56 719</b>	<b>11 162</b>

<b>Not 10, Byggnad och mark</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</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>	-4 994 102	-4 839 094
Årets avskrivning	-155 004	-155 008
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<u>-5 149 106</u>	<u>-4 994 102</u>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u><u>12 997 431</u></u>	<u><u>13 152 435</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	4 898 670	4 898 670
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	36 200 000	28 569 000
Taxeringsvärde mark	82 200 000	58 000 000
<b>Summa</b>	<b>118 400 000</b>	<b>86 569 000</b>
<b>Not 11, Maskiner och inventarier</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</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>	-41 412	-31 059
Avskrivningar	-10 353	-10 353
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<u>-51 765</u>	<u>-41 412</u>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u><u>0</u></u>	<u><u>10 353</u></u>
<b>Not 12, Långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Aktier och andelar	500	500
<b>Summa</b>	<b>500</b>	<b>500</b>

<b>Not 13, Övriga fordringar</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Skattekonto	71 183	68 656
Övriga fordringar	0	6 470
<b>Summa</b>	<b>71 183</b>	<b>75 126</b>

<b>Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Försäkringspremier	37 934	34 970
Kabel-TV	4 515	4 371
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 695	9 605
<b>Summa</b>	<b>52 144</b>	<b>48 946</b>

<b>Not 15, Skulder till kreditinstitut</b>	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Handelsbanken Stadshypote	2023-01-30	2,167 %	721 651	729 007
Handelsbanken Stadshypote	2025-01-30	1,12 %	735 750	735 750
Stadshypotek AB	2025-03-01	1,46 %	1 500 000	0
Stadshypotek AB	2027-03-01	1,70 %	1 500 000	0
<b>Summa</b>			<b>4 457 401</b>	<b>1 464 757</b>

*Varav kortfristig del* 0 729 007

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 2023 omsätts vid förfall.

<b>Not 16, Ställda säkerheter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckning	4 465 000	3 951 000
<b>Summa</b>	<b>4 465 000</b>	<b>3 951 000</b>



<b>Not 17, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Beräknat revisionsarvode	4 000	4 000
El	14 320	10 142
Förutbetalda avgifter/hyror	268 449	242 553
Löner	105 000	80 000
Sociala avgifter	33 600	33 000
Uppl kostn renhållningsavg	12 664	0
Uppvärmning	71 281	67 818
Utgiftsräntor	4 243	288
Vatten	31 176	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	53 259	2 660
<b>Summa</b>	<b>597 992</b>	<b>440 461</b>

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_  
Ort och datum

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

\_\_\_\_\_  
Ilir Vrajolli  
Kassör

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

\_\_\_\_\_  
Sanna Drysén  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Sofia Molin  
Styrelseledamot

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

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