

Brf Nyboda 14-16

Org.nr: 769606-8365

Årsredovisning 2022

Räkenskapsåret 20220101 - 20221231

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 2022-01-01 - 2022-12-31. 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 2022-06-01

På stämman deltog 25 (varav 5 via fullmakt) medlemmar.

Styrelse

Ordförande	Jan Nyman
Ledamot	Joakim Sångberg
Ledamot	Kerstin Sundmark
Ledamot	Martin Bergström
Ledamot	Emma Lööv
Suppleant	Susanna Georén
Suppleant	Sami Tahir

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Heval Remazan sammankallande, och Benny Svensson

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.

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 2022-12-31) 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	21	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: PreeZero
- TV & Bredband: Tele2
- Bredband (fiber): Bahnhof

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året genomfört flera olika initiativ och åtgärder.

Kompletterande brandtätning av stammar. Inspektion och service av medlemmarnas fönster. Stamspolning av fastigheten. Lagt om föreningens lån med en spridning av bindningstider för att undvika att behöva lägga om hela lånemassan vid samma tidpunkt. Under våren installerades det nya fläktar för fastighetens ventilation. För att möta de ökade kostnaderna för uppvärmning har det installerats ett system (värmesmart) för att skapa en jämnare temperatur och därigenom totalt sett lägre kostnader för uppvärmning. Även elkostnaderna har under året stigit kraftigt och föreningen har lagt om el-avtalet till rörligt månadspris (från spotpris) vilket ger ett förmånligare genomsnittspris för medlemmarna.

Föreningen har även haft en städdag på våren och en på hösten, förutom möjligheten att mötas upp med sina grannar, har det en direkt påverkan på vår närmiljö samt gör att vi kan undvika höga kostnader för att lägga ut det på entreprenad.

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

98 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har medlemsväxling skett i samband med att 4 bostadsrätter har överlåtits.

6 medlemmar har utträtt ur föreningen.

7 medlemmar har upptagits.

65 bostadsrätter

99 medlemmar vid
räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	4 178	3 996	3 790	3 782
Resultat efter finansiella poster, tkr	-657	-77	385	172
Soliditet ¹ , %	67	68	68	67
Räntekänslighet, %	11.2	10.6	12	12.3

Föreningen, kr

Skuld/kvm totalyta	4 764	4 509	4 679	4 806
Skuld/kvm bostadsrättsyta	5 080	4 808	4 989	5 125
Energikostnad/kvm totalyta	201	214	151	161

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

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	3 531 248	-3 649 608	-76 711	59 476 737
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>						
Reservering fond för yttre underhåll			457 254	-457 254		0
Balanseras i ny räkning				-76 711	76 711	0
Årets resultat					-657 245	-657 245
Belopp vid årets utgång	51 919 782	7 752 026	3 988 502	-4 183 573	-657 245	58 819 492

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 183 573
Årets resultat	-657 245
Totalt	-4 840 818

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes enligt stadgar	545 562
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-886 020
Balanseras i ny räkning	-4 500 360
Totalt	-4 840 818

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	4 177 777	3 995 845
Övriga rörelseintäkter	3	9 889	7 320
Summa Rörelseintäkter		4 187 666	4 003 165
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-3 199 841	-2 768 492
Administration och förvaltning	5	-208 871	-181 094
Personalkostnader	6	-93 834	-93 834
Avskrivningar		-943 660	-895 840
Summa Rörelsekostnader		-4 446 206	-3 939 260
RÖRELSERESULTAT		-258 540	63 905
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		263	9 113
Räntekostnader och liknande resultatposter		-398 968	-149 729
Summa Finansiella poster		-398 705	-140 616
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-657 245	-76 711
RESULTAT FÖRE SKATT		-657 245	-76 711
ÅRETS RESULTAT		-657 245	-76 711

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	81 824 818	82 768 478
Summa materiella anläggningstillgångar		81 824 818	82 768 478
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
81 824 818			
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		11 469	12 123
Övriga fordringar		163 113	130 806
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		101 256	70 073
Summa kortfristiga fordringar		275 838	213 002
Kassa och bank			
Kassa och bank		5 762 413	4 027 212
Summa kassa och bank		5 762 413	4 027 212
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
6 038 251			
SUMMA TILLGÅNGAR			
87 863 069			

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Kapitaltillskott		59 671 808	59 671 808
Fond för yttre underhåll		3 988 502	3 531 248
Summa bundet eget kapital		63 660 310	63 203 056
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 183 573	-3 649 608
Årets resultat		-657 245	-76 711
Summa fritt eget kapital		-4 840 818	-3 726 319
SUMMA EGET KAPITAL		58 819 492	59 476 737
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	8	20 850 000	0
Summa långfristiga skulder		20 850 000	0
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		20 850 000	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	7 200 000	26 550 000
Leverantörsskulder		300 702	151 658
Övriga skulder		0	2 600
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		692 875	827 697
Summa kortfristiga skulder		8 193 577	27 531 955
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		87 863 069	87 008 692

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
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

	2022	2021
Årsavgifter		
Bostäder	2 504 017	2 502 849
Hysesintäkter		
Bostäder	56 523	56 523
Lokaler	1 344 593	1 341 674
Garage och p-platser	92 019	94 800
	1 493 135	1 492 997
Övriga intäkter		
Debiterade elkostnader	180 626	0
Totalt nettoomsättning	4 177 778	3 995 846

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Övriga rörelseintäkter		
Övriga ersättningar och intäkter	9 889	7 320
Totalt övriga rörelseintäkter	9 889	7 320

Not 4. Operativ drift och underhåll	2022	2021
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	513 345	367 796
Uppvärmning	740 509	780 387
Vatten och avlopp	107 420	112 695
Sophämtning	143 053	130 291
	1 504 328	1 391 169
Köpta tjänster		
Fastighetsstäd	70 493	110 207
Trädgårdsskötsel	51 644	94 174
Snöröjning/sandning	12 338	41 647
	134 475	246 027
Distribuerade servicetjänster		
Bredband	62 944	74 276
TV	108 817	106 667
	171 762	180 944
Övriga driftkostnader		
Fastighetsförsäkring	58 005	55 174
Försäkringsskador	48 300	36 147
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	188 794	180 474
Övriga driftkostnader	114 219	116 380
	409 318	388 175
Reparationer		
Reparationer	40 526	140 849
Hiss	53 413	70 960
	93 939	211 809
Underhåll		
Underhåll	886 020	350 370
Totalt operativ drift och underhåll	3 199 841	2 768 492
Not 5. Administration och förvaltning	2022	2021
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	83 122	77 840
Teknisk förvaltning		
Arvode teknisk förvaltning	82 991	80 957
Revision		
Revisionsarvode	22 298	22 298
Övriga kostnader		
Medlemsaktiviteter	20 460	0
Totalt administration och förvaltning	208 871	181 094

Not 6. Personalkostnader	2022	2021
Övrig intern förvaltning		
Övriga arvoden och löner	71 400	71 400
Sociala kostnader	22 434	22 434
	93 834	93 834
Totalt personalkostnader	93 834	93 834

Not 7. Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	68 668 746	68 025 005
Anskaffningsvärde mark	26 928 511	26 928 511
Inköp	0	643 741
Utgående anskaffningsvärden	95 597 257	95 597 257
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 12 828 778	- 11 932 938
Årets avskrivningar	- 943 660	- 895 840
Utgående avskrivningar	-13 772 438	-12 828 778
Utgående redovisat värde	81 824 819	82 768 479
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	72 200 000	65 000 000
Taxeringsvärde mark	109 654 000	87 418 000
	181 854 000	152 418 000

Not 8. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31
Lån Nordea	2023-08-17	2,763 %	7 200 000	5 700 000
Lån Nordea	2025-07-14	2,398 %	6 950 000	6 950 000
Lån Nordea	2025-07-14	2,398 %	6 950 000	6 950 000
Lån Nordea	2027-07-12	2,656 %	6 950 000	6 950 000
Summa skulder till kreditinstitut			28 050 000	26 550 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-7 200 000	-26 550 000
			20 850 000	0

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

Not 9. Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	36 000 000	36 000 000
Summa:	36 000 000	36 000 000

Styrelsens underskrifter

Stockholm, med datering enligt digital signering

Jan Nyman

Joakim Sångberg

Kerstin Sundmark

Martin Bergström

Emma Lööv

Min revisionsberättelse har lämnats Stockholm, med datering enligt min digitala signering -

Elin Witt

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

11.04.2023 11:14

SENT BY OWNER:

Emma Danielsson · 04.04.2023 09:04

DOCUMENT ID:

rkXQ3HYZn

ENVELOPE ID:

ByQX3SKbn-rkXQ3HYZn

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2022 Brf Nyboda 14-16.pdf

12 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
JAN NYMAN janpnyma@hotmail.com	Signed Authenticated	04.04.2023 14:51 04.04.2023 14:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/04/06) IP: 78.41.240.18
Lars Martin Bergström mabe.swe@gmail.com	Signed Authenticated	04.04.2023 15:41 04.04.2023 15:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/02/19) IP: 31.15.50.196
Kerstin Margareta Sundmark kerstin@travelsite.se	Signed Authenticated	05.04.2023 13:28 05.04.2023 13:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/02/07) IP: 147.186.189.200
JOAKIM SÅNGBERG joakim.sangberg@outlook.com	Signed Authenticated	05.04.2023 17:31 04.04.2023 10:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/08/11) IP: 85.184.100.116
EMMA RÖNNQVIST LÖÖV emma_ronnqvist@hotmail.com	Signed Authenticated	11.04.2023 09:18 11.04.2023 09:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/09/23) IP: 88.80.166.189
ELIN WITT elin.witt@esencia.se	Signed Authenticated	11.04.2023 11:14 11.04.2023 11:13	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/09/02) IP: 82.99.14.43

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed