

Årsredovisning

för

Brf Nytorgspalatset

702001-5728

Räkenskapsåret

2021

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-11
Underskrifter	12

Styrelsen för Brf Nytorgspalatset får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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

Föreningens ändamål är att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt föreningens medlemmar till nyttjande mot vederlag och utan tidsbegränsning.

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen registrerades 1941. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades samma år. Föreningens nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-01-20

Fastigheten har tilldelats värdeår 1930.

Fakta om föreningen

Föreningens fastighet Bondesonen 24 i Stockholms kommun förvärvades 1929. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag äkta förening

Byggnadsår och ytor.

Huset byggdes 1929-1930 och består av en hörnfastighet med 6 våningar. Byggnadens yta enligt taxeringsbeskedet är ca 4.683 kvm varav 3.569 kvm är lägenhetsyta, 619 kvm utgör lokalyta och ca 495 kvm garageyta.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret försäkringar. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Lägenheter och lokaler

Föreningen består av 59 bostadslägenheter varav 58 upplåtna med bostadsrätt och 1 upplåten med hyresrätt samt 5 lokaler med hyresrätt. Föreningen har även 17 garageplatser, 7 mc-platser och 1 förråd för uthyrning till medlemmar.

Lokalhyresgäster

BC Burger Söder AB (Cok)
Reitan Servicehandel i Sverige AB (7-11)
Silververket Stockholm AB
Nytorget Agrikultur och Bar AB
Gildas Rum AB

Alla lokaler är momsregistrerade och drivs i momspliktig verksamhet.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning
Teknisk förvaltning
Trappstädning

Princip Redovisning AB
Globen Fastighetservice AB.
Pousette Städservice

Internet och bredband

Föreningen tillhandahåller kabel-Tv genom Comhem.

Föreningen tillhandahåller symmetrisk 1000Mbps internetuppkoppling via Stockholms Stadsnät till medlemmarna.

Föreningens medlemmar har även möjlighet att beställa tv-tjänster via Comhem och Stockholms Stadsnät.

Föreningens underhållsfond

För att säkerställa fastighetens framtida underhåll görs årligen avsättningar till föreningens underhållsfond. Avsättningen görs enligt föreningens underhållsplan eller 0,3% av byggnadens taxeringsvärde. Avsättningen till fonden görs genom omföring av fritt eget kapital till bundet eget kapital i balansräkningen.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsens arbete under 2021.

Föreningen har fortsatt god ekonomi och har även under detta räkenskapsår gjort en större amortering (1 miljon) på föreningens fastighetslån.

Föreningen har iordningställt cykelrummet och ett nytt system av ställ har installerats. Dessa installerades under första kvartalet.

På grund av stöld av huvudnyckel under 2020, så bytte föreningen låssystem, vilket genomfördes under kvartal 1.

Sanering av hisschakten har gjorts under kvartal 4.

Byggnaden har under de senaste åren genomgått en rad olika renoveringar, vilket innebär att föreningens hus är i mycket gott skick.

Tidigare gjorda underhållsarbeten och renoveringar

År

OVK	2020
Fönsterrenovering	2017-2018
Takrenovering	2015-2016
Renovering av kungsbalkonger	2015-2016
Hissrenovering	2015-2016
Byggnation av vindsvåningar	2015-2016
Gårdsrenovering	2013-2014

Installation av säkerhetsdörrar	2010
Renovering trapphus	2010
Fönsterrenovering	2007-2008
Fasadens sockel renoverad	2006
Byte av elstigar	2005-2006
Stambyte i källarplan	2003
Fasadrenovering	2000
Stambyte i lägenheterna	1990

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets början 81 st medlemmar och vid årets slut 86 st. Under året har 12 st överlåtelse skett.

Överlåtelseavgift och pantnoteringsavgift tas ut med 2,5% respektive 1,0% av gällande prisbasbelopp. Överlåtelseavgift betalas av köparen och pantnoteringsavgiften betalas av pantsättaren.

Andrahandsuthyrning måste ansökas hos och godkännas av styrelsen. Avgift för andrahandsuthyrning tas ut med max 10 % av gällande prisbasbelopp per år.

Styrelsen:

Styrelsen har sedan föreningsstämman den 9 juni 2021 haft följande sammansättning:

Ledamöter:

Thomas Petrén (ordf)
Catharina Sandström Skiöldebrand
Fredrik Öberg
Ola Karlsson
Helene Kindblom
Simon Rudholm (avgått)

Auktoriserad extern revisor:

Fredrik Dellström, Stromson Revisionsbyrå KB

Suppleant

Krister Ragnarsson

Valberedning:

Niklas Tranäng och Emmy Frost

Styrelsen har under 2021 haft 11 st protokollförda sammanträden. Styrelsens firma tecknas av styrelsen, två i förening av ledamöterna.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	3 397	3 190	2 972	2 979
Resultat efter finansiella poster	58	308	-1 331	-724
Soliditet (%)	81,6	78,8	75,7	73,6
Lån per kvm bostadsyta	981	1 261	1 541	1 822
Genomsnittlig årsavg. per kvm bostadsyta	226	226	224	224

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	258 860	29 043 930	447 567	-8 732 082	308 189	21 326 464
Disposition av föregående års resultat:			134 400	173 789	-308 189	0
Årets resultat					58 067	58 067
Belopp vid årets utgång	258 860	29 043 930	581 967	-8 558 293	58 067	21 384 531

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-8 558 293
årets vinst	58 067
	-8 500 226

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	134 400
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	-8 634 626
	-8 500 226

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

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	3 396 965	3 190 095
Övriga rörelseintäkter	3	7 206	34 960
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 404 171	3 225 055
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 173 516	-1 643 564
Övriga förvaltningskostnader	5	-235 449	-316 978
Personalkostnader	6	-177 390	-176 330
Avskrivning	7, 8	-701 683	-706 347
Summa rörelsekostnader		-3 288 038	-2 843 219
Rörelseresultat		116 133	381 836
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-58 066	-73 647
Summa finansiella poster		-58 066	-73 647
Resultat efter finansiella poster		58 067	308 189
Resultat före skatt		58 067	308 189
Årets resultat		58 067	308 189

Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	23 945 287	24 644 185
Inventarier, verktyg och installationer	8	52 095	54 880
Summa materiella anläggningstillgångar		23 997 382	24 699 065

Summa anläggningstillgångar

23 997 382

24 699 065

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		590 035	492 270
Övriga fordringar		14 195	15 931
Summa kortfristiga fordringar		604 230	508 201

Kassa och bank

Kassa och bank		1 591 850	1 866 815
Summa kassa och bank		1 591 850	1 866 815
Summa omsättningstillgångar		2 196 080	2 375 016

SUMMA TILLGÅNGAR

26 193 462

27 074 081

Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		258 860	258 860
Upplåtelseavgifter		29 043 930	29 043 930
Fond för yttre underhåll		581 967	447 567
Summa bundet eget kapital		29 884 757	29 750 357

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-8 558 293	-8 732 082
Årets resultat		58 067	308 189
Summa fritt eget kapital		-8 500 226	-8 423 893
Summa eget kapital		21 384 531	21 326 464

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	10	3 501 469	4 501 469
Förskott från kunder		9 858	0
Leverantörsskulder		168 527	147 215
Övriga skulder		261 460	263 524
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		867 617	835 409
Summa kortfristiga skulder		4 808 931	5 747 617

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

26 193 462

27 074 081

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår (2022) redovisas som kortfristiga. Styrelsen har för avsikt att förlänga samtliga lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår.

K2-regelverkets förenklingsregel gällande periodisering av återkommande kostnader tillämpas.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:	Procent	År
Byggnad	1,50 %	66
Fastighetsförbättringar	2,00 %	50
Garageombyggnad	5,00 %	20
Säkerhetsdörrar	5,00 %	20
Om- till och nybyggnad	2,00 %	50
Inventarier	10,00 %	10
Hiss	2,50 %	40

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	808 905	808 905
Hysesintäkter bostäder	31 500	31 500
Hysesintäkter lokaler	2 261 222	2 192 784
Hysesintäkter garage/P-plats	246 062	241 604
Övriga intäkter	75 973	70 579
Hysesrabatter lokaler	-104 267	-160 067
Separat debiterad F-skatt lokaler	76 370	76 368
Fjärrkontroller	1 200	1 000
Hysesreducering (covid 19)	0	-145 157
Hysesersättning länsstyrelsen (covid 19)	0	72 579
	3 396 965	3 190 095

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021	2020
Brandkontoret	2 640	2 520
Vidarefakturerade kostnader	4 566	32 440
	7 206	34 960

Not 4 Driftskostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel	56 251	62 955
Trädgårdsskötsel/snöröjning	3 107	5 266
Städning	113 848	123 548
Hiss	54 974	10 390
VVS	20 482	14 796
Reparation och underhåll gemensamma ytor	172 619	55 045
Hyra av entrémattor	12 376	12 376
Tvättstuga	9 482	21 102
Försäkringspremier	61 949	0
Internet/Kabel-tv	133 779	125 606
El	92 823	67 900
Fjärrvärme	579 238	555 984
Vatten	135 287	152 665
Renhållning	104 715	75 156
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	223 521	221 751
Övriga fastighetskostnader	17 601	48 485
OVK	25 399	58 759
Reparation/underhåll lokaler	4 566	20 795
Dörrar och lås	306 664	10 986
Ventilation	44 836	0
	2 173 517	1 643 565

Not 5 Övriga förvaltningskostnader

	2021	2020
Revisionsarvoden	23 444	23 746
Ek. Förvaltning	94 211	94 970
Övriga förvaltningskostnader	13 292	44 466
Advokat- och konsultkostnader	28 750	21 374
Styrelsemöten	0	0
Datakommunikation	20 087	19 505
Skadestånd Mississippi Inn	0	70 734
Bankkostnader	4 995	3 266
Övriga externa kostnader	50 670	38 917
	235 449	316 978

Not 6 Personalkostnader/Styrelsearvode

	2021	2020
Styrelsearvode	142 800	139 500
Lagstadgade sociala avgifter	34 590	36 830
	177 390	176 330

Not 7 Byggnader och mark

	2021	2020
Ingående anskaffningsvärden	31 778 227	31 778 227
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 778 227	31 778 227
Ingående avskrivningar	-7 134 042	-6 430 480
Årets avskrivningar	-698 898	-703 562
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 832 940	-7 134 042
Utgående redovisat värde	23 945 287	24 644 185
Taxeringsvärden byggnader	44 800 000	44 800 000
Taxeringsvärden mark	70 944 000	70 944 000
	115 744 000	115 744 000

I anskaffningsvärdet ingår mark med 936 000kr

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2021	2020
Ingående anskaffningsvärden	275 067	275 067
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	275 067	275 067
Ingående avskrivningar	-220 187	-217 402
Årets avskrivningar	-2 785	-2 785
Utgående ackumulerade avskrivningar	-222 972	-220 187
Utgående redovisat värde	52 095	54 880

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Räntekostnader för långfristiga skulder.	58 100	73 647
Kostnadsräntor för skatter och avgifter	24	0
	58 124	73 647

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår (2022) ska enligt FAR redovisas som kortfristiga. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och har för avsikt att förlänga samtliga lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår.

	2021-12-31	2020-12-31
Stadshypotek, ränta 1,32 % villkorsändring 2021-04-26	3 501 469	4 501 469
	3 501 469	4 501 469

Föreningen har amorterat 1 miljon kronor under 2021.

Not 11 Ställda säkerheter K2

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	22 000 000	22 000 000
	22 000 000	22 000 000

Stockholm den _____ 2022

Ola Karlsson
Ledamot

Catharina Sandström Skiöldebrand
Ledamot

Helene Kindblom
Ledamot

Fredrik Öberg
Ledamot

Thomas Petrén
Ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats

Fredrik Dellström
Auktoriserad revisor
Stromson Revision KB