

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Nygård

702001-5678

Räkenskapsåret

2023

Förvaltningsberättelse

Verksamhet

Föreningen BRF Nygård äger sedan 1929 fastigheten med beteckningen Rosen 10 i Stockholms stad.

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 14 november 2019.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 15 juni 2023 haft följande sammansättning.

Håkan Skarf	Ordförande, Kassör
Annika Lindh	Sekreterare
Björn Kronke	Ordinarie ledamot
Jacek Doberhof	Ordinarie ledamot
Derek Laliberté	Ordinarie ledamot
Fredrik Lyngarth	Ordinarie ledamot
Kristofer Lundberg	Suppleant
Hanna Beatty	Suppleant
Deniz Valestrand	Suppleant

Revisorer

Oliver Ström	Internrevisor
Ann-Marie Belfrage	Internrevisorsuppleant

Valberedning

Mona Bergman
Anton Edberg

Föreningsfrågor

Styrelsen har under verksamhetsåret haft kontinuerlig kontakt samt hållit 5st protokollförda möten. Ett fysiskt och fyra via Zoom.

Av föreningens 24 befintliga lägenheter har under året 0 överlåtits.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning har skötts av föreningens kassör samt Mikenit Företagsservice AB.

Teknisk förvaltning har skötts av styrelsen med hjälp av externa företag.

Fastigheten

Föreningen består av 24 st lägenheter samt en lokal i källarplan. Lokalen hyrs för närvarande av Indigo (Lennart Nilsson Photography AB).

Föreningens lägenheter fördelas på antal rum och yta enligt:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Totalt
8	6	6	1	3	
280,30 m ²	386,45 m ²	583,50 m ²	164,70 m ²	393,80 m ²	1808,75 m ²

Föreningens enda lokal ligger i källarplan och har en yta om 312 m²

I fastigheten finns Kabel-TV från Tele 2 (Basutbud) samt 100/10 Mb bredband och IP-Telefoni från Telenor. Båda dessa ingår i avgiften med 150 kr/mån.

Fastighetens totalyta är 2120,75 m² varav 1808,75 m² utgör lägenhetsyta och 312 m² lokalyta. Förhållandet mellan medlemsavgifter och lokalintäkter gör att föreningen klassas som äkta.

Genomförda arbeten under 2023

- Installation av dörröppnare i gårdshus
- Omläggning av tak, båda husen.
- OVK lägenheter
- Energideklaration
- Reparation av tätskikt för altan, lgh 24
- Statusbesiktning av balkong ovan gårdshusets entré

Planerade arbeten under 2024

Den långsiktiga planeringen av underhåll har nu stöd av en underhållsplan som upprättats för de kommande 50 åren. Planerade arbeten under 2024 är:

- Byte av avloppspump i undercentral
- Byte av termostater och ventiler i radiatorer
- Slamsugning brunnar
- Injustering av värme
- Reparation av barnvagnsramp, entrédörr
- Brandskyddskontroll av rökkanaler/eldstäder
- Byte äldre avstängningsventiler i källare
- Byte trädetaljer gård
- Oljning trä cykelskjul
- Provtryckning av rökkanaler/eldstäder
- Rensning ventilationskanaler

Föreningens ekonomi

Föreningen har en fortsatt låg belåning trots flera större utgifter 2023 samt kraftigt ökade driftskostnader. Vi följer noga ränteutvecklingen och avser att eventuellt göra ytterligare amorteringar förutsatt att våra driftskostnader och vårt planerade underhåll tillåter detta.

Institut	Belopp	Ränta	Bindningstid	Lån / m ²
Nordea	2 840 680	4,612%	Rörlig, 3M	1 570 kr
Tot	2 840 680			1 570 kr

Dispositionsförslag

Styrelsen föreslår att den ansamlade vinsten:

balanserad vinst	-1 436 942
årets resultat, vinst	138 055
behandlas så att i ny räkning överföres	-1 298 887

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

Resultatrapport

Rörelsens intäkter

	2023-01 - 2023-12	Per 2023-12	Ack År	Per fg år
3013	Hysesintäkter lokaler	255 176	255 176	484 658
3021	Medlemsavgifter	824 206	824 206	924 341
3517	Överlåtelseavgift	0	0	3 000
3740	Öres- och kronutjämning	0	0	0
3990	Övriga ersättningar och intäkter	8 600	8 600	9 890
3994	Försäkringsersättningar	0	0	0
3995	Försäljning av lokaler	0	0	0
	Summa försäljning	1 087 982	1 087 982	1 421 889
	Summa rörelseintäkter	1 087 982	1 087 982	1 421 889
	Bruttovinst	1 087 982	1 087 982	1 421 889

Rörelsens kostnader

	2023-01 - 2023-12	Per 2023-12	Ack År	Per fg år
5120	Elektricitet	-81 527	-81 527	-82 591
5122	Vattenavgifter	-71 295	-71 295	-32 807
5124	Kabeltv	-7 376	-7 376	-6 616
5127	Bredband	-39 600	-39 600	-39 661
5131	Uppvärmning	-321 163	-321 163	-286 303
5140	Vatten och avlopp		0	0
5161	Städning	-37 088	-37 088	-36 689
5162	Sophämtning	-62 386	-62 386	-51 486
5166	Källsortering/grovsopor	-12 432	-12 432	-12 011
5170	Reparation och underhåll av fastighet	-28 438	-28 438	-308 997
5190	Övriga fastighetskostnader	-3 898	-3 898	-5 887
5191	Fastighetsskatt	-61 196	-61 196	-59 516
5192	Fastighetsförsäkringspremier	-48 300	-48 300	-46 685
5193	Fastighetsskötsel och förvaltning		0	-18 596
5198	Övriga fastighetskostnader, avdragsgilla	-107 652	-107 652	0
6110	Kontorsmateriel	-1 839	-1 839	-9 466
6530	Redovisningstjänster	-25 044	-25 044	-23 000
6540	IT-tjänster	-11 832	-11 832	-1 980
6570	Bankkostnader	-1 109	-1 109	-2 246
6950	Tillsynsavgifter myndigheter		0	0
6970	Tidningar, tidskrifter/facklitteratur	-689	-689	0
6980	Föreningsavgifter	-4 780	-4 780	-4 710
	Summa övriga kostnader	-927 644	-927 644	-1 029 247

Arbetskraft

	2023-01 - 2023-12	Per 2023-12	Ack År	Per fg år
7210	Löner styrelsen	-24 993	-24 993	-22 995
7510	Lagstadgade sociala avgifter	-5 655	-5 655	-5 655
	Summa arbetskraft	-30 648	-30 648	-28 650
	Rörelsens kostnader	-958 292	-958 292	-1 057 897
	Resultat före avskrivningar	129 690	129 690	363 992

Avskrivningar

	2023-01 - 2023-12	Per 2023-12	Ack År	Per fg år
7821	Avskrivningar på byggnader	-207 513	-207 513	-181 213
	Summa avskrivningar	-207 513	-207 513	-181 213

Finansiella intäkter / kostnader

	2023-01 - 2023-12	Per 2023-12	Ack År	Per fg år
8300	Ränteintäkt	57 650	57 650	7 623
8400	Räntekostnader	-118 777	-118 777	-55 766
8422	Dröjsmålsräntor för leverantörsskulder		0	0
8423	Räntekostnader för skatter och avgifter	894	894	-178
	Summa finansiella intäkter / kostnader	-60 233	-60 233	-48 321
	Resultat före skatt	-138 055	-138 055	134 458

Skatter

	2023-01 - 2023-12	Per 2023-12	Ack År	Per fg år
8920	Skatt på grund av ändrad taxering	0	0	0
	Summa skatter	0	0	0

Årets resultat

	2023-01 - 2023-12	Per 2023-12	Ack År	Per fg år
8999	Årets resultat	-138 055	-138 055	134 458
	Årets resultat	-138 055	-138 055	134 458

Balansrapport

Tillgångar

Anläggningstillgångar

		Ing balans	Ing saldo	Period	Utg balans
1110	Byggnader	470 908,50	470 908,50	1 315 038,00	1 785 946,50
1111	Aktiverade reparationskos	4 930 567,50	4 930 567,50		4 930 567,50
1112	Fjärrvärmecentral	245 000,00	245 000,00		245 000,00
1118	Värdeminskn värmec.	-117 600,00	-117 600,00	-9 800,00	-127 400,00
1119	Värdeminskning byggnader	-4 218 341,91	-4 218 341,91	-197 713,00	-4 416 054,91
	Summa	1 310 534,09	1 310 534,09	1 107 525,00	2 418 059,09

Kortfristiga fordringar

		Ing balans	Ing saldo	Period	Utg balans
1610	Kortfristiga fordringar	0,00	0,00	0,00	0,00
1630	Avräkning, skatter och av	20 389,00	20 389,00	-10 161,00	10 228,00
1700	Interimsfordringar	23 718,00	23 718,00	-8 184,00	15 534,00
	Summa kortfristiga	44 107,00	44 107,00	-18 345,00	25 762,00

Kassa och bank

		Ing balans	Ing saldo	Period	Utg balans
1920	Plusgirot	267 639,89	267 639,89	-51 429,10	216 210,79
1950	Sparkonto Nordea	3 644 745,84	3 644 745,84	-1 150 251,90	2 494 493,94
1970	Nordea	0,00	0,00	0,00	0,00
	Summa kassa och bank	3 912 385,73	3 912 385,73	-1 201 681,00	2 710 704,73

Summa oms tillgångar **3 956 492,73** **3 956 492,73** **-1 220 026,00** **2 736 466,73**

Summa tillgångar **5 267 026,82** **5 267 026,82** **-112 501,00** **5 154 525,82**

Eget kapital, avsättningar och skulder

Eget kapital

		Ing balans	Ing saldo	Period	Utg balans
2015	Avs fond yttre	235 729,99	235 729,99	23 573,00	259 302,99
2091	Balanserat resultat	2 371 449,28	2 371 449,28	-3 673 933,10	-1 302 483,82
2098	Föreg års resultat	-3 673 933,10	-3 673 933,10	3 539 474,96	-134 458,14
2099	Redovisat resultat	-134 458,14	-134 458,14	272 513,23	138 055,09
	Summa eget kapital	-1 201 211,97	-1 201 211,97	161 628,09	-1 039 583,88

Obeskattade reserver

		Ing balans	Ing saldo	Period	Utg balans
2173	Reparationsfond	-358 114,00	-358 114,00	-23 573,00	-381 687,00
	Summa obeskattade reserver	-358 114,00	-358 114,00	-23 573,00	-381 687,00

Långfristiga skulder

		Ing balans	Ing saldo	Period	Utg balans
1282	Medlemmars insatser	-91 647,85	-91 647,85	0,00	-91 647,85
2394	Upplåtelseavgifter	-600 000,00	-600 000,00	0,00	-600 000,00
	Summa långfr skulder	-691 647,85	-691 647,85	0,00	-691 647,85

Kortfristiga skulder

		Ing balans	Ing saldo	Period	Utg balans
2440	Leverantörsskulder	0,00	0,00	0,00	0,00
2510	Skuld fastighetsskatt	42 344,00	42 344,00	-1 680,00	40 664,00
2710	Källskatt				
2730	Sociala avgifter	-9 801,00	-9 801,00	0,00	-9 801,00
2752	Lån NB 1150k 1,45 %	-11 311,00	-11 311,00	0,00	-11 311,00
2753	Lån NB 500k 4,25%	-2 840 680,00	-2 840 680,00	0,00	-2 840 680,00
2991	Förbetalda	0,00	0,00	0,00	0,00
2993	Upplupna kostnader och	-39 314,00	-39 314,00	-19 748,00	-59 062,00
	Summa kortfristiga	-3 016 053,00	-3 016 053,00	-10 553,62	-3 026 606,62

Summa eget kapital, avsättningar och skulder	-5 267 026,82	-5 267 026,82	127 501,47	-5 139 525,35
---	----------------------	----------------------	-------------------	----------------------

Kommentarer till årsredovisningen

Hyresintäkter lokaler

På grund av en felaktig periodisering förefaller hyresintäkterna från lokalen ha minskat dramatiskt. Så är inte fallet, orsaken är att det första kvartalet 2023 bokfördes på 2022. De faktiska intäkterna för lokalen 2023 utgör 437 438 kronor. Detta påverkar såväl bruttovinst som nyckeltal men vid samtal med redovisningsfirman kom vi fram till att behålla siffrorna för att slippa riva upp två bokslut.

Årsavgifter

Årsavgifterna uppgick till 838 145,00. Differensen mot årsredovisningen beror på en skuld som nu har reglerats.

IT Tjänster

Kostnaden för IT tjänster ser ut att ha ökat kraftigt. Detta beror på utlägg för flera år som betalades under 2023. Detta avser domänregistrering (brfnygard.se), e-Post och abonnemang hos Zoom.

Nyckeltal

För att enklare kunna jämföra olika föreningars ekonomiska status finns krav på att nya nyckeltal skall redovisas i årsredovisningar från och med verksamhetsår 2023.

Avgift per m²

Avgift per kvadratmeteryta upplåten med bostadsrätt

Skuldsättning

De totala räntebärande skulderna / den totala ytan i föreningen

Energikostnad

Den totala energikostnaden / den totala ytan. I energikostnaden inkluderas kostnader för uppvärmning, el och vatten.

Sparande

Justerat resultat / totalyta (bostäder + lokaler)

Räntekänslighet

Genom att beräkna föreningens räntebärande skulder / intäkterna från avgifter fås ett tal som visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procent (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Nyckeltal	Totalt	Per m ²	Snitt / rekommendation (2023)
Totalyta	2 120,75		
Total bostadsyta	1 809,00		
Lokalintäkter	437 438,00	1402 kr	
Årsavgifter	838 145,00 kr	463,00 kr	Snitt i Sverige (2022) 655 kr
Skuldsättning totalt	2 840 680,00 kr	1 339,00 kr	< 5000 / m ²
Skuldsättning bostäder	2 840 680,00 kr	1 570,00 kr	< 5000 / m ²
Energikostnad	377 920,00 kr	178,00 kr	< 200 kr
Sparande	134 458 kr	6,37 kr	>200 kr / m ²
Räntekänslighet	3,41 %		0 - 5 %
Intäkter, andel årsavgifter	66%		>60% klassas som äkta förening

Stockholm den 2024-06-02

Håkan Skarf, ordförande & kassör

Annika Lindh, sekreterare

Björn Kronke, ord ledamot

Jacek Doberhof, ord ledamot

Derek Laliberté, ord ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-06-02

Oliver Ström, internrevisor

Revisionsberättelse

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Nygård för räkenskapsåret 2023. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelseledamötena ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2024-06-02

Oliver Ström, internrevisor