

Årsredovisning

för

Brf Nytorgspalatset

702001-5728

Räkenskapsåret

2022

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	8-12
Underskrifter	13

Styrelsen för Brf Nytorgspalatset får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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 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	Princip Redovisning AB
Teknisk förvaltning	Globen Fastighetsservice AB.
Trappstädning	Pousette Städservice, tom 22-11-30
Trappstädning	HS Holper AB, nytt aval från 22-12-01

Internet och bredband

Föreningen tillhandahåller kabel-Tv genom Tele2.

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

Föreningens medlemmar har även möjlighet att beställa tv-tjänster via tele2 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 2022.

Föreningen har fortsatt god ekonomi och har även under detta räkenskapsår gjort en större amortering (1.5 miljoner) på föreningens fastighetslån.

Under året har extra belysning samt el-uttag installerats i trapphusen.

Båda entrédörrarna har renoverats.

Innergårdens sedummattor har på vissa ställen bytts ut.

Nytt digitalt bokningssystem för tvättstuga har installerats

Föreningen har under Q4 bytt städfirma.

Nya kärl för återvinning av matavfall har installerats.

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

Renoverat cykelrummet	2021
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 3 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 19 maj 2022 haft följande sammansättning:

Ledamöter:

Thomas Petrén (ordf)
Catharina Sandström Skiöldebrand
Fredrik Öberg
Ola Karlsson
Helene Kindblom
Emmy Frost

Suppleant

Krister Ragnarsson

Auktoriserad extern revisor:

Fredrik Dellström, Stromson Revisionsbyrå KB

Valberedning:

Johan Odenfors och Peter Salén

Styrelsen har under 2022 haft 9 st protokollförda sammanträden. Styrelsens firma tecknas av styrelsen, två i förening av ledamöterna.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	3 508	3 397	3 190	2 972
Resultat efter finansiella poster	16	58	308	-1 331
Soliditet (%)	85,9	81,6	78,8	75,7
Lån per kvm bostadsyta	561	981	1 261	1 541
Genomsnittlig årsavg. per kvm bostadsyta	226	226	226	224

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	258 860	29 043 930	581 967	-8 558 293	58 067	21 384 531
Disposition av föregående års resultat:			134 400	-76 333	-58 067	0
Årets resultat					16 118	16 118
Belopp vid årets utgång	258 860	29 043 930	716 367	-8 634 626	16 118	21 400 649

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-8 634 626
årets vinst	16 119
	-8 618 507

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	481 248
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	-9 099 755
	-8 618 507

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

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	3 507 693	3 396 965
Övriga rörelseintäkter	3	2 760	7 206
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 510 453	3 404 171
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 283 255	-2 173 516
Övriga förvaltningskostnader	5	-254 569	-235 449
Personalkostnader	6	-178 023	-177 390
Avskrivning	7, 8	-701 683	-701 683
Summa rörelsekostnader		-3 417 530	-3 288 038
Rörelseresultat		92 923	116 133
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		53	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-76 857	-58 066
Summa finansiella poster		-76 804	-58 066
Resultat efter finansiella poster		16 119	58 067
Resultat före skatt		16 119	58 067
Årets resultat		16 119	58 067

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	23 246 389	23 945 287
Inventarier, verktyg och installationer	8	49 310	52 095
Summa materiella anläggningstillgångar		23 295 699	23 997 382
Summa anläggningstillgångar		23 295 699	23 997 382
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		273 211	590 035
Övriga fordringar		70	14 195
Summa kortfristiga fordringar		273 281	604 230
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 353 631	1 591 850
Summa kassa och bank		1 353 631	1 591 850
Summa omsättningstillgångar		1 626 912	2 196 080
SUMMA TILLGÅNGAR		24 922 611	26 193 462

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		258 860	258 860
Upplåtelseavgifter		29 043 930	29 043 930
Fond för yttre underhåll		716 367	581 967
Summa bundet eget kapital		30 019 157	29 884 757
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-8 634 626	-8 558 293
Årets resultat		16 119	58 067
Summa fritt eget kapital		-8 618 507	-8 500 226
Summa eget kapital		21 400 650	21 384 531
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	2 001 469	3 501 469
Förskott från kunder		8 762	9 858
Leverantörsskulder		246 890	168 527
Skatteskulder		26 082	0
Övriga skulder		284 383	261 460
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		954 375	867 617
Summa kortfristiga skulder		3 521 961	4 808 931
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 922 611	26 193 462

Kassaflödesanalys

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		16 119	58 067
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		701 683	701 683
Betald skatt		40 207	1 736
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		758 009	761 486
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		316 824	-97 765
Förändring av leverantörsskulder		78 363	21 312
Förändring av kortfristiga skulder		108 586	40 002
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 261 782	725 035
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		-1 500 000	-1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 500 000	-1 000 000
Årets kassaflöde		-238 218	-274 965
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 591 850	1 866 815
Likvida medel vid årets slut		1 353 632	1 591 850

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 (2023) 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

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	808 219	808 905
Hysesintäkter bostäder	31 500	31 500
Hysesintäkter lokaler	2 336 175	2 261 222
Hysesintäkter garage/P-plats	246 150	246 062
Övriga intäkter	49 959	75 973
Hysesrabatter lokaler	-58 133	-104 267
Separat debiterad F-skatt lokaler	92 551	76 370
Fjärrkontroller	1 272	1 200
	3 507 693	3 396 965

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Brandkontoret	2 760	2 640
Vidarefakturerade kostnader	0	4 566
	2 760	7 206

Not 4 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel	99 358	56 251
Trädgårdsskötsel/snöröjning	4 281	3 107
Städning	134 665	113 848
Hiss	127 718	54 974
VVS	21 429	20 482
Reparation och underhåll gemensamma ytor	73 958	172 619
Hyra av entrémattor	12 376	12 376
Tvättstuga	57 330	9 482
Försäkringspremier	65 346	61 949
Internet/Kabel-tv	134 332	133 779
El	152 937	92 823
Fjärrvärme	583 304	579 238
Vatten	173 321	135 287
Renhållning	101 357	104 715
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	263 781	223 521
Övriga fastighetskostnader	30 270	17 601
OVK	0	25 399
Reparation/underhåll lokaler	0	4 566
Dörrar och lås	229 492	306 664
Ventilation	18 000	44 836
	2 283 255	2 173 517

Not 5 Övriga förvaltningskostnader

	2022	2021
Revisionsarvoden	25 043	23 444
Ek. Förvaltning	95 447	94 211
Övriga förvaltningskostnader	10 410	13 292
Advokat- och konsultkostnader	35 625	28 750
Förbrukningsinventarier	10 986	0
Datakommunikation	22 087	20 087
Medlems och styrelsemöten	27 514	0
Bankkostnader	3 689	4 995
Övriga externa kostnader	23 768	50 670
	254 569	235 449

Not 6 Personalkostnader/Styrelsearvode

	2022	2021
Styrelsearvode	142 800	142 800
Lagstadgade sociala avgifter	35 223	34 590
	178 023	177 390

Not 7 Byggnader och mark

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	31 778 227	31 778 227
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 778 227	31 778 227
Ingående avskrivningar	-7 832 940	-7 134 042
Årets avskrivningar	-698 898	-698 898
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 531 838	-7 832 940
Utgående redovisat värde	23 246 389	23 945 287
Taxeringsvärden byggnader	59 200 000	44 800 000
Taxeringsvärden mark	101 216 000	70 944 000
	160 416 000	115 744 000

I anskaffningsvärdet ingår mark med 936 000kr

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	275 067	275 067
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	275 067	275 067
Ingående avskrivningar	-222 972	-220 187
Årets avskrivningar	-2 785	-2 785
Utgående ackumulerade avskrivningar	-225 757	-222 972
Utgående redovisat värde	49 310	52 095

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader för långfristiga skulder.	76 857	58 100
	76 857	58 100

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår (2023) 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.

	2022-12-31	2021-12-31
Stadshypotek, ränta rörlig 3,420 % 22-12-31	2 001 469	3 501 469
	2 001 469	3 501 469
Föreningen har amorterat 1 500 000 kronor under 2022		

Not 11 Ställda säkerheter K2

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	22 000 000	22 000 000
	22 000 000	22 000 000

Stockholm den _____ 2023

Ola Karlsson
Ledamot

Emmy Frost
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

Följande handlingar har undertecknats den 25 april 2023



Nytorgspalatset ÅR 2022 revisor.pdf

(211877 byte)

SHA-512: 362bb21dab5bd1fae37440183216726e7de42
5230dc2c7d7fb18922f34b3da35e74c266c73e86d573c7
491a6cbfe3c8405ed18dbe05ab77033815a8a65c81494

Underskrifter

2023-04-24 09:09:14 (CET)



Nils Fredrik Leif Öberg

fredrik.oberg@obha.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-04-19 11:24:37 (CET)



Thomas Petrén

petren.thomas@gmail.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-04-19 11:18:52 (CET)



Catharina Sandström Skiöldebrand

cskioldebrand@gmail.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-04-23 16:18:58 (CET)



Emmy Frost

emmybfrost@gmail.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-04-23 18:38:14 (CET)



Helene Kindblom

helene.kindblom@gmail.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-04-19 17:27:37 (CET)



Hans Ola Karlsson

ola@fernestal.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-04-25 17:06:19 (CET)



Fredrik Dellström

fredrik.dellstrom@stromsonrevision.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



ÅR 2022 Brf Nytorgspalatset

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

f4e58341792b67014274bf201a5b5b167409893e4caded15b8088ce361d31072dc194687de86f3a7c7e76c12b58dfb764444ecf7dbe3c4fe32d748541a05b30e



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskrivna underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holiändargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.