

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Nybrogatan 20

Org.nr. 769604-9993

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9
- underskrifter	11

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Nybrogatan 20 i Stockholm, (org nr 769604-9993) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 20230101 - 20231231.

Styrelse

Styrelsen har utgjorts av:

Karin Johansson	ledamot, ordförande
Martin Rangfast	ledamot
Magnus Envall	ledamot
Oliver Jansson	ledamot
Ida-Sofia Klingspor	ledamot, sekreterare t.o.m. 2023-05-29
Sofia Johansson	ledamot, sekreterare fr.o.m. 2023-05-29
Therese Hallberg	suppleant
Ulrika von Döbeln	suppleant

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda digitala styrelsemöten.

Föreningen firmatecknas av två i styrelsen. Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-29 fysiskt på hotell Riddargatan. För de som inte kunde delta fysiskt, fanns möjlighet att ansluta digitalt.

Revisor

Auktoriserad revisor har varit Margareta Kleberg med Torkel Hårdeman som suppleant, valda vid föreningsstämman 2023-05-29.

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Gunilla Forssman och Stefan Noreen valda vid föreningsstämman.

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen Nybrogatan 20 i Stockholm bildades 1999 och äger och förvaltar fastigheten Järnlodet 5. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad av Brandkontoret. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Föreningen är oäkta p.g.a. stora intäkter från hyreslokaler i förhållande till medlemsavgifter.

Lägenheter och lokaler

Av föreningens 33 medlemslägenheter har ingen överlåtits under året. Föreningen upplät 6 lokaler med hyresrätt. I föreningens fastighet finns totalt 16 helbetalande parkeringsplatser samt 2 med reducerad avgift (blockerad av plats utanför).

Förvaltning

Fastigheten har under 2023 förvaltats tekniskt av Spetsudden och ekonomiskt av Fastighetsägarna Service Stockholm AB (t.o.m. 2023-03-31) och Nordstaden (fr.o.m. 2023-04-01) med uppdrag enligt avtal att sköta den tekniskt löpande förvaltningen, fastighetsskötsel samt ekonomiska förvaltning. Städningen sköts av Tarja Städ AB. Jourtjänst vid akuta problem efter ordinarie arbetstid samt helger sköts enligt avtal av Dygnet Runt Service. För hisskötsel finns avtal med St Eriks Hiss. För hämtning av grovsopor, glas och papper finns avtal med Remonids. För tillsyn och service av garageportar finns avtal med KONE. Lagstadgad kontroll av hissens och garageportars funktion och säkerhet utförs av Kiwa Inspecta AB.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2004	Byte av vatten- och avloppsstammar, elstigar samt inst. av säkerhetsdörrar
2005	Hissrenovering
2008	Renovering av tätskikt på gård samt omdisposition av uthyrningsytor under gård.
2009	Färdigställande av två rålokaler under gård samt uthyrning.
2012	Ombyggnation av tidigare tandläkarlokal och färdigställande av tvårumslägenhet.
2013	Hissrenovering med utbyte av inre hissdörren inkl ramverk.
2014	Utbyte av befintlig takvärmeanläggning inkl styrsystem.
2015	Renovering och målning av yttertak. Renovering av golv i torkrummet.
2018	Renovering av trapphuset och utbyte av port.
2019	Renovering av balkonger och husfasad. Mindre renovering av innergård.
2020	Avslutande åtgärder beträffande fasad och innergård.
2021	Renovering av tidigare tandläkarlokal.

Väsentliga händelser under året*Drift, ombyggnad och underhåll*

Fokus har fortsatt varit att ekonomiskt se över föreningens framtid och säkra upp en bra buffert för oförutsedda utgifter och obetalda hyresintäkter. Vi bytte ekonomisk förvaltare till Nordstaden fr.o.m. 2023-04-01. En lokal har bytt hyresgäst från The Modern Sthlm till By Sofia Wistam AB 2023-09-01.

Förutom årsstämman, fick alla medlemmar möjlighet att ses på gårdsmingel 30/8, vilket var uppskattat.

Förväntad framtida utveckling

Föreningens ekonomi är god och intäkterna förväntas vara i samma nivå som 2023. Vi har ett bra bestånd av lokalhyresgäster som sköter sina ekonomiska åtaganden. Alla lokalkontrakt är indexreglerade, vilket gör att hyrorna räknas upp ca 6,5% 2024. Två större underhållsåtgärder återstår inom en femårsperiod: Garagerenovering samt renovering av innergården. Uppdaterad underhållsplan har erhållits våren 2018 från Fastighetsägarna och den ligger fortfarande till grund för föreningens beslut om renoveringsbehov. 2023 gjordes en syn av fastigheten ihop med Spetsudden som protokollfördes. Föreningen har en stark balansräkning med en stor kassa, 6 lokaler samt 16 plus 2 (blockerad av bil utanför men med samma hyresgäst) garageplatser. Vi har en löpande amorteringen på 50 000 kr per månad.

Flerårsöversikt

Beloppen i Flerårsöversikt visas i KSEK

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	4 422	4 095	3 679	3 997
Resultat efter finansiella poster	1 162	1 169	-2 495	701
Soliditet (%)	67,87	66,6	57,9	48,5
Balansomslutning	70 217	70 044	78 640	68 787
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr/kvm)	0	0	0	0
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	0	0	0	0
Skuldsättning per kvm total yta (kr/kvm)	8 186	8 832	13 055	14 073
Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta (kr/kvm)	13 408	14 467	21 383	23 051
Sparande per kvm total yta (kr/kvm)	712	751	-26	720
Räntekänslighet (%)	-	-	-	-
Energikostnad per kvm total yta (kr/kvm)	226	219	208	177
Fond för yttre underhåll	3 896	3 620	3 344	3 069

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till 1 511 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt) uppgår till 2 475 kvadratmeter.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	29 494 830	24 955 837	3 620 242	-11 391 908
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:				
Reservering till fond för yttre underhåll			275 400	-275 400
Årets resultat				978 477
Belopp vid årets utgång	29 494 830	24 955 837	3 895 642	-10 688 831

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-11 667 308
Årets resultat	978 477
	-10 688 831

Förslag till disposition:

Reservering till yttre fond	379 800
Balanseras i ny räkning	-11 068 631
	-10 688 831

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01	2022-01-01
	Not	2023-12-31	2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	4 421 775	4 095 500
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		<u>4 421 775</u>	<u>4 095 500</u>
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-1 997 017	-1 820 487
Övriga externa kostnader	4	-137 937	-90 042
Personalkostnader	5	-62 914	-124 731
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-690 275	-690 265
Summa rörelsekostnader		<u>-2 888 143</u>	<u>-2 725 525</u>
Rörelseresultat		1 533 632	1 369 975
Finansiella poster			
Ränteintäkter		58 316	3 605
Räntekostnader		-430 376	-204 978
Summa finansiella poster		<u>-372 060</u>	<u>-201 373</u>
Resultat efter finansiella poster		1 161 572	1 168 602
Resultat före skatt		1 161 572	1 168 602
Skatter			
Skatt på årets resultat		-183 095	0
Årets resultat		<u>978 477</u>	<u>1 168 602</u>

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Inventarier, verktyg och installationer

Summa materiella anläggningstillgångar

Summa anläggningstillgångar

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Summa kortfristiga fordringar

Kassa och bank

Kassa och bank

Summa kassa och bank

Summa omsättningstillgångar

SUMMA TILLGÅNGAR

Not

2023-12-31

2022-12-31

6

64 444 271

65 226 859

7

0

0

64 444 271

65 226 859

64 444 271

65 226 859

8

965 727

0

136 256

2 469 630

219 088

17 461

1 321 071

2 487 091

4 451 169

2 330 164

4 451 169

2 330 164

5 772 240

4 817 255

70 216 511

70 044 114

BALANSRÄKNING**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser

Fond för yttre underhåll

Summa bundet eget kapital**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat

Årets resultat

Summa fritt eget kapital**Summa eget kapital****Långfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut

Summa långfristiga skulder**Kortfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut

Leverantörsskulder

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa kortfristiga skulder**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

Not

2023-12-31**2022-12-31**

54 450 667

3 895 642

58 346 309

-11 667 308

978 477

-10 688 831

47 657 478

0

0

20 260 000

403 634

490 304

1 405 095

22 559 033

70 216 511

54 450 667

3 620 242

58 070 909

-12 560 510

1 168 602

-11 391 908

46 679 001

11 000 000

11 000 000

10 860 000

77 699

531 877

895 537

12 365 113

70 044 114

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		1 533 632	1 369 975
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		782 588	690 265
Erhållen ränta mm		58 316	3 605
Erlagd ränta		-430 376	-204 978
Betald inkomstskatt		-183 095	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1 761 065	1 858 867
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-965 727	24 375
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		187 227	7 650
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		325 935	-87 297
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		467 985	772 912
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 776 485	2 576 507
Finansieringsverksamheten			
Amortering långfristiga lån		-1 600 000	-10 450 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 600 000	-10 450 000
Förändring av likvida medel		176 485	-7 873 493
Likvida medel vid årets början		4 274 684	12 148 177
Likvida medel vid årets slut		4 451 169	4 274 684

NOTER**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Antal år

Byggnader

100

Förbättringsarbeten

25

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Not 2 Nettoomsättning**2023****2022**

Hysesintäkter

4 397 936

4 090 520

Övriga intäkter

23 839

4 980

4 421 775

4 095 500

Not 3 Drift- och fastighetskostnader**2023****2022**

Reparation och underhåll

329 378

309 265

El

141 497

150 268

Fjärrvärme

358 333

344 259

Vatten och avlopp

59 160

46 726

Avfallshantering

99 411

86 128

Försäkring

43 426

41 292

Kabel-TV

12 794

19 651

Förvaltningsarvode

114 528

88 401

Teknisk förvaltning utöver avtal

188 790

52 712

Övrig drift

130 852

165 177

Fastighetsskatt

468 000

468 000

Fastighetsavgift

50 848

48 608

1 997 017

1 820 487

Fördelning mellan poster i not 3 och 4 kan skilja sig sedan föregående år på grund av byte av förvaltare.

Not 4 Övriga externa kostnader**2023****2022**

Ersättningar till revisor

53 295

51 967

Juridiska kostnader

0

14 176

Övriga administrativa kostnader

84 642

23 899

137 937

90 042

Fördelning mellan poster i not 3 och 4 kan skilja sig sedan föregående år på grund av byte av förvaltare.

NOTER

Not 5	Personalkostnader och arvoden	2023	2022
	Styrelsearvoden	38 250	96 750
	Arbetsgivaravgifter	24 664	27 981
	Summa	62 914	124 731
Not 6	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	74 674 504	74 674 504
	Omklassificeringar	-92 313	0
	Utgående anskaffningsvärden	74 582 191	74 674 504
	Ingående avskrivningar	-9 447 645	-8 757 380
	Årets avskrivningar	-690 275	-690 265
	Utgående avskrivningar	-10 137 920	-9 447 645
	Redovisat värde	64 444 271	65 226 859
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	83 600 000	83 600 000
	Byggnader	43 000 000	43 000 000
		126 600 000	126 600 000
Not 7	Inventarier, verktyg och installationer	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	96 000	96 000
	Utgående anskaffningsvärden	96 000	96 000
	Ingående avskrivningar	-96 000	0
	Återförda avskrivningar på försäljningar/utrangeringar	0	-96 000
	Utgående avskrivningar	-96 000	-96 000
	Redovisat värde	0	0
Not 8	Övriga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	Avräkningskonto fastighetsägarna	0	1 944 520
	Övrigt	136 256	525 110
		136 256	2 469 630
Not 9	Skulder till kreditinstitut	2023-12-31	2022-12-31
	Långivare Ränta Villkorsändring		
	Stadshypotek 0,56% 240301	11 000 000	11 000 000
	Stadshypotek 4,86% 240202	2 740 000	3 340 000
	Stadshypotek 4,86% 240301	6 520 000	7 520 000
		20 260 000	21 860 000
	Samtliga lån villkorsändras under 2024 och klassificeras därav som kortfristig del.		
	Planerad amortering 2024, 600 000 kr (2023, 1 600 000 kr).		
	Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 260 000 kr.		
Not 10	Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
	Fastighetsinteckningar	47 500 000	47 500 000