


Årsredovisning 2020

BRF NYÅSBO

769607-1153



 nabo

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF NYÅSBO

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

INNEHÅLL:

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 2001-05-14. Föreningens nuvarande stadgar godkändes av stämma 2018-02-15 och registrerades hos Bolagsverket 2018-03-09.

ÄKTA FÖRENING

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Bunge 16 på adressen Bondegatan 27 i Stockholm. Föreningen har 10 hyreslägenheter och 128 bostadsrätter om totalt 11 232 kvm och 20 lokaler om 3 507 kvm. Marken till fastigheten innehas med äganderätt. Föreningen följer en underhållsplan som ses över varje år. Vid genomgången planeras det kommande året mer översiktligt. Totalt har planen en tidshorisont på 30 år.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Protector genom Proinova Agency AB.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Ylva Leksén	Ordförande	vald till 2022
Sanna Bronell	Kassör / Vice Ordförande	
Johan Berglund	Sekreterare	vald till 2022
Moa Eriksson	Ledamot	vald till 2022
Per Nordgaard	Ledamot	
Aino Alexandersson	Ledamot	
Caroline Calemark Thor	Ledamot	vald till 2022
Angelina Juhlin Webber	Suppleant	
Olivia Demant	Suppleant	

VALBEREDNING

Klas Bjurström, Mia Hermansson och Jöran Svensson.

FIRMATECKNING

Firman tecknas av två styrelsemedlemmar i förening.

REVISORER

Håkan Daniels Revisor
Robert Jelinek Internrevisor Brf Nyåsbo

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-08. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL

2005	Renovering av fasaden samt ny beklädnad på alla balkonger
2006	Radonmätning genomförd som visar att vi inte har för högt radonvärde i fastigheten
2007	Ombyggnation av gården
2011	Renovering av garageramp från Åsögatan till övre källarplan
2014- 2015	Omläggning av tak
2015	Ombyggnation av takterasser
2015	Renovering av garageramp från Bondegatan till övre källarplan
2017	Brandsyn har gjorts och åtgärder har genomförts
2018	Renovering av garageramp från övre till nedre källarplan
2019-20	Stambyte, inkl uppgradering av el till 3-fas fram till elcentral i lägenheterna
2019-20	OVK genomförd i bostadsytorna - har skett i anslutning till Stambyte

PLANERADE UNDERHÅLL

2021-23	Hissar - byte av hissar
2020-21	Relining av dagvattenledningar på servicebalkongerna. Ett avslutande mindre projekt som brutits ut ur stambytet.
2021	Skalskydd inkl. lås och portar
2021	Elbilsplatser i garaget

Brf Nyåsbo
769607-1153

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning

Fastighetsförvaltning och Fastighetsskötsel

Trädgård

Garageportar

Sophantering

Städning i portar och trapphus

Hiss

Med flera...

Nabo

Fastighetsägarna

Elfströms

Säkerhetsentreprenad Stockholm - Teckentrup

Stockholm Vatten och Avfall

City Städ

Trygga hiss i Stockholm

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

ÅRSMÖTE 2020

Med anledning av Covid19 sköts årsmötet fram till den 8 juni. Årsmötet hölls då på vår gård. Möjlighet till poströstning samt fullmakter erbjöds och utnyttjades.

EKONOMI

Under 2020 utökades våra lån med 20 Mkr för att täcka del av kostnad för stambytet.
I januari 2021 gjordes en amortering med 10 Mkr.

STAMBYTET

Stambytet som genomförts under 2019 och 2020 är nu avklarat. Budgeten för stambytet i sin helhet uppgick till 58 Mkr och skulle ta ca 15-18 månader i aktivt arbete i vår förening. Tidsplanen hölls i stort och de totala kostnaderna uppgick till 55,2 Mkr, dvs ca 5% under budget.

FÖRÄNDRINGAR I AVTAL

Våra leverantörsavtal ses kontinuerligt över och uppdateras och konkurrensutsätts vid behov.

Hysesavtal med lokalhyresgäster omförhandlas kontinuerligt i samband med att avtalen löper ut.

COVID19

Corona-pandemin påverkade inte föreningen nämnvärt.

Vi har givit, enligt Regeringens rekommendationer, stöd till våra lokalhyresgäster. Det innebar hyreslättning verksamheter som inkluderades i direktiven.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 204 st. Tillkommande medlemmar under året var 12 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 205 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 10 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	12 734	12 539	12 435	12 188
Resultat efter fin. poster	-7 380	-34 859	3 625	2 373
Soliditet, %	53	55	64	63
Yttre fond	1 281	5 153	5 153	4 195
Taxeringsvärde	394 200	394 200	319 600	319 600
Bostadsyta, kvm	11 232	11 232	11 232	10 293
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	685	664	639	623
Lån per kvm bostadsyta, kr	13 132	12 389	10 446	10 446
Genomsnittlig skuldränta, %	0,92	1,12	1,02	1,00
Belåningsgrad, %	50,99	44,17	36,87	36,73

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2019-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2020-12-31
Insatser	174 064	-	2 809	176 872
Upplåtelseavgifter	17 628	-	10 668	28 296
Fond, yttre underhåll	5 153	-	-3 872	1 281
Balkongfond	22	-	2	24
Balanserat resultat	1 056	-34 859	3 872	-29 931
Årets resultat	-34 859	34 859	-7 380	-7 380
Eget kapital	163 064	0	6 098	169 162

Vid iordningställande av lgh 552 och 343 för försäljning har kostnaderna på 948 453 kr nettats mot upplåtelseavgifterna.

Brf Nyåsbo
769607-1153

BEHANDLING AV FÖRLUST

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-29 931
Årets resultat	-7 380
Totalt	<u>-37 311</u>

Styrelsen föreslår att förlusten disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	1 183
Att från yttre fond i anspråk ta	-1 281
Balanseras i ny räkning	-37 311
	<u>-37 409</u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2		
Rörelseintäkter		12 734	12 539
Summa rörelseintäkter		13 689	12 679
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-17 709	-44 218
Övriga externa kostnader	8	-595	-277
Personalkostnader	9	-247	-421
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 272	-1 308
Summa rörelsekostnader		-19 822	-46 224
RÖRELSERESULTAT		-6 133	-33 545
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		19	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 266	-1 314
Summa finansiella poster		-1 247	-1 314
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-7 380	-34 859
ÅRETS RESULTAT		-7 380	-34 859

Balansräkning

Not 2020-12-31 2019-12-31

TILLGÅNGAR

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad och mark	11	289 262	288 653
Markanläggningar	12	4 605	4 730
Maskiner och inventarier	13	10	21
Pågående projekt		235	0
Summa materiella anläggningstillgångar		294 112	293 404
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		294 112	293 404

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Kortfristiga fordringar

Kund- och avgiftsfordringar		193	194
Övriga fordringar	14	5 646	4 045
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	199	215
Summa kortfristiga fordringar		6 038	4 455

Kassa och bank

Kassa och bank		20 423	986
Summa kassa och bank		20 423	986

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

26 461 5 440

SUMMA TILLGÅNGAR

320 573 298 844

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Övrig fond		24	22
Medlemsinsatser		205 168	191 692
Fond för yttre underhåll		1 281	5 153
Summa bundet eget kapital		206 473	196 867
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-29 931	1 056
Årets resultat		-7 380	-34 859
Summa ansamlad förlust		-37 311	-33 803
SUMMA EGET KAPITAL		169 162	163 064
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	107 500	127 500
Summa långfristiga skulder		107 500	127 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		40 000	0
Leverantörsskulder		906	4 806
Skatteskulder		1 070	1 281
Övriga kortfristiga skulder		83	107
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 853	2 087
Summa kortfristiga skulder		43 911	8 281
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		320 573	298 844

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGS-PRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Nyåsbo har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	200 år
Fastighetsförbättringar	30-40 år
Markanläggningar	50 år
Maskiner och inventarier	10-15 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 429 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Hysesintäkter, bostäder	1 049	973
Hysesintäkter, lokaler	3 524	3 362
Hysesintäkter, p-platser	1 360	1 333
Intäktsreduktion	-316	0
Årsavgifter, bostäder	7 052	6 839
Övriga intäkter	1 021	172
Summa	13 689	12 679

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2020	2019
Besiktning och service	74	133
Fastighetsskötsel	401	331
Snöskottning	24	97
Städning	139	125
Trädgårdsarbete	66	61
Övrigt	39	40
Summa	744	787

NOT 4, REPARATIONER

	2020	2019
Försäkringsskador	809	606
Reparationer	857	471
Summa	1 666	1 077

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2020	2019
Stambyte	12 284	38 210
Övrigt	619	670
Summa	12 903	38 880

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2020	2019
Fastighetsel	417	464
Sophämtning	198	206
Uppvärmning	1 442	1 543
Vatten	221	263
Summa	2 278	2 476

Brf Nyåsbo
769607-1153

Arsredovisning

	2020	2019
NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	7	0
Bredband	129	135
Fastighetsförsäkringar	151	800
Fastighetsskatt	63	63
Kabel-TV	3	0
Självrisker	353	999
Summa		
NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
Förbrukningsmaterial	15	1
Juridiska kostnader	1	0
Kameral förvaltning	130	161
Konsultkostnader	75	27
Revisionsarvoden	26	24
Övriga förvaltningskostnader	348	64
Summa	595	277
NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2020	2019
Sociala avgifter	59	98
Styrelsearvoden	188	323
Summa	247	421
NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2020	2019
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 261	1 311
Övriga räntekostnader	5	3
Summa	1 266	1 314

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde		
Årets inköp	301 754	303 499
	1 745	-1 745
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	303 499	301 754
Ingående ackumulerad avskrivning		
Årets avskrivning	-13 100	-11 964
	-1 136	-1 136
Utgående ackumulerad avskrivning	-14 237	-13 100
Utgående restvärde enligt plan	289 262	288 653
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>157 528</i>	<i>157 528</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	143 600	143 600
Taxeringsvärde mark	250 600	250 600
Summa	394 200	394 200

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR

	2020	2019
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	6 223	6 223
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	6 223	6 223
Ingående ackumulerad avskrivning		
Årets avskrivning	-1 494	-1 369
	-124	-124
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 618	-1 494
Utgående restvärde enligt plan	4 605	4 730

Brf Nyåsbo
769607-1153

	2020-12-31	2019-12-31
NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER		
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	606	606
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	606	606
Ingående ackumulerad avskrivning	-585	-538
Avskrivningar	-11	-47
Utgående ackumulerad avskrivning	-597	-585
Utgående restvärde enligt plan	10	21

	2020-12-31	2019-12-31
NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR		
Klientmedelskonto	5 169	3 701
Moms	0	326
Skattekonto	477	2
Övriga fordringar	0	17
Summa	5 646	4 045

	2020-12-31	2019-12-31
NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		
Försäkringspremier	113	116
Förvaltning	28	40
Kabel-TV	16	16
Räntor	2	0
Städning	10	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	30	43
Summa	199	215

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Ränteändringsdag	Räntesats 2020-12-31	Skuld	
			2020-12-31	2019-12-31
Swedbank	2020-06-17	1,65 %		37 500
Stadshypotek	2020-12-01	0,75 %		40 000
Stadshypotek	2023-02-28	1,02 %	30 000	30 000
Handelsbanken	2020-05-13	0,46 %		20 000
Stadshypotek	2021-01-08	0,42 %	20 000	
SBAB	2025-05-09	0,81 %	37 500	
Stadshypotek	2021-04-30	0,79 %	20 000	
Stadshypotek	2022-12-01	0,32 %	40 000	
Summa			147 500	127 500
<i>Varav kortfristig del</i>			40 000	

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår. Lån med slutbetalningsdag under 2021 omsätts vid förfall.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Beräknat revisionsarvode	25	23
El	34	47
Förutbetalda avgifter/hyror	1 349	1 355
Löner	95	187
Sociala avgifter	31	56
Städning	0	10
Uppvärmning	190	200
Utgiftsräntor	69	146
Vatten	21	22
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	38	44
Summa	1 853	2 087

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	141 579	131 579
Summa	141 579	131 579

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

I januari gjordes en amortering på 10 Mkr på ett av våra korttidslån. Renoveringen av en uppsagd hyreslägenhet pågår och försäljning som bostadsrätt planeras att ske runt påsk.

Brf Nyåsbo
769607-1153

Underskrifter

Stockholm, 2021 - 04 - 28

Ort och datum

Aino Alexandersson

Aino Alexandersson
Ledamot

Caroline Carlemark Thor

Caroline Carlemark Thor
Ledamot

Johan Berglund
Sekreterare

Moa Eriksson

Moa Eriksson
Ledamot

Per Nordgaard
Ledamot

Sanna Bronell

Sanna Bronell
Kassör / Vice Ordförande

Ylva Leksén
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021 - 04 - 29

Håkan Daniels

Håkan Daniels
Revisor

Robert Jelinek

Brf Nyåsbo
Robert Jelinek
Internrevisor