

Brf Nybyggsgrind 6

---

  
FASTIGHETSÄGARNA  
SERVICE

# Årsredovisning 2020

13

Årsredovisning för  
**Brf Nybyggsgrind 6**  
769607-1724

Räkenskapsåret  
**2020-01-01 - 2020-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-11
Noter till resultaträkning	8-10
Övriga noter	12
Underskrifter	13

Styrelsen för Brf Nybyggsgrind 6 (769607-1724) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01–2020-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-05-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-06-26 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-17. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Nybyggsgrind 6 i Stockholms kommun, omfattande adressen Blanchegatan 4. Nybyggsgrind 6 byggdes år 1935. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta (kvm)</u>
39	Lägenheter, bostadsrätt	2 320

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2020-06-09. På stämman deltog 13 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

<u>Namn</u>	<u>Roll</u>
Pernilla Sörman	Ledamot
Patrik Malm	Ledamot
Niclas Alsen	Ordförande
Fredrik Viklund	Ledamot
Erik Hedström	Suppleant
Ebba Lindh	Ledamot

### Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av styrelsen, två i förening av ledamöterna.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer har varit Linn Jansson och Eva Yng.

Valberedningen har utgjorts av Lena Linnell.

### Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
-----------	---------------

2020–	Nya tvättmaskiner
2019–	Ny hiss
2018–	Trapphusrenovering
2018–	Installation av toalett och dusch i källaren
2018–	Övernattningsrum
2016–	Fönsterrenovering
2005–	Fasadrenovering
2002–	Stambyte
2002–	Elstammar

### Årsavgifter

Under nästa år planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

### Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 64 st. Under året har 4 tillkommit samt 4 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 64 st.

### Avtal

Föreningens avtal under året:

<b>Avtalstyp</b>	<b>Leverantör</b>
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2020 har fyra bostadsrätter överlåtits genom försäljning.

Två av föreningens lån, på 3,7 respektive 1,2 miljoner kr, förlängdes och fortsätter löpa med rörlig ränta.

Två nya tvättmaskiner installerades. Plantering av häck samt renovering av ytan utanför entrén.

## Ekonomi

### Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	1 682	1 688	1 687	1 691
Resultat efter fin. poster (tkr)	-160	-418,74	-172	264
Soliditet (%)	80,1	80,4	80,1	79,8

### Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	33 765 361	5 782 963	908 691	-1 884 693	-418 740	38 153 583
Reservering till fond för yttre underhåll			251 400	-251 400		
Balanseras i ny räkning				-418 739	418 740	
Årets resultat					-159 593	-159 594
	<b>33 765 361</b>	<b>5 782 963</b>	<b>1 160 091</b>	<b>-2 554 832</b>	<b>-159 593</b>	<b>37 993 989</b>

**Resultatdisposition**

	<i>Belopp i kr</i>
Förslag till resultatdisposition	
Balanserat resultat	-2 554 832
Årets resultat	-159 594
Totalt	<u>-2 714 426</u>
Avsättning till yttre fond	251 400
Uttag ur yttre fond balanseras i ny räkning	<u>-2 965 826</u>
Summa	-2 714 426

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 682 081	1 687 795
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<u>1 682 081</u>	<u>1 687 795</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	3	-1 263 039	-1 636 732
Övriga externa kostnader	5	-43 534	-5 753
Personalkostnader och arvoden	4	-92 496	-44 456
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-357 901	-340 188
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-1 756 970</u>	<u>-2 027 129</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<u>-74 889</u>	<u>-339 334</u>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		408	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-85 111	-79 406
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-84 703</u>	<u>-79 406</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-159 592</u>	<u>-418 740</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-159 592</u>	<u>-418 740</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>-159 593</u>	<u>-418 740</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	6	46 311 973	46 652 161
Inventarier, maskiner och installationer	7	70 850	-
Summa materiella anläggningstillgångar		46 382 823	46 652 161
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		46 382 823	46 652 161
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		37 320	16 191
Övriga fordringar	8	899 083	12 654
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		70 076	77 809
Summa kortfristiga fordringar		1 006 479	106 654
<b><i>Kassa och bank</i></b>	9		
Kassa och bank		61 675	724 371
Summa kassa och bank		61 675	724 371
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 068 154	831 025
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		47 450 977	47 483 186



## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		39 548 324	39 548 324
Fond för yttre underhåll		1 160 091	908 691
Summa bundet eget kapital		40 708 415	40 457 015
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 554 832	-1 884 693
Årets resultat		-159 593	-418 740
Summa fritt eget kapital		-2 714 425	-2 303 433
<b>Summa eget kapital</b>		37 993 990	38 153 582
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	7 788 750	9 183 514
Summa långfristiga skulder		7 788 750	9 183 514
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfr skuld		1 280 932	-
Leverantörsskulder		197 187	62 617
Skatteskulder		4 493	2 465
Övriga skulder		420	420
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		185 205	80 588
Summa kortfristiga skulder		1 668 237	146 090
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		47 450 977	47 483 186

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2). Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

#### Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 21,4 procent.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parentes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1%	(1%)
Ombyggnad	1%	(1%)
Maskiner	20%	(20%)
Inventarier	20%	(20%)

#### Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

#### 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.

## Noter till resultaträkning

### Not 2 Nettoomsättning

	2020-12-31	2019-12-31
Årsavgifter	1 557 840	1 557 840
Hyror	108 108	120 108
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	9 915	4 857
Övriga hyresintäkter	6 218	4 990
	<b>1 682 081</b>	<b>1 687 795</b>

### Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2020	2019
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel	53 692	42 402
Städning	54 912	36 345
Tillsyn, besiktning, kontroller	18 029	43 373
Trädgårdsskötsel	177 211	32 058
Snöröjning	629	13 388
Reparationer	73 569	240 583
El	33 376	33 586
Uppvärmning	413 324	334 000
Vatten	73 657	35 521
Sophämtning	40 466	21 472
Försäkringspremie	17 966	20 952
Fastighetsavgift bostäder	55 731	53 703
Övriga fastighetskostnader	2 714	2 304
Kabel-tv/Bredband/IT	129 663	119 517
Förvaltningsarvode ekonomi	78 186	76 073
Panter och överlåtelse	16 538	
Övriga externa tjänster	9 905	7 705
	<b>1 249 568</b>	<b>1 112 982</b>
<b>Underhåll</b>		
Installationer	5 111	
Värme	8 360	
Hissar		523 750
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<b>1 263 039</b>	<b>1 636 732</b>

#### Not 4 Löner, arvoden och sociala kostnader

	2020-12-31	2019-12-31
Styrelsearvode	70 380	34 621
Sociala kostnader	22 116	9 835
	<b>92 496</b>	<b>44 456</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Porto / Telefon	1 690	1 690
Revisionarvode	41 844	4 063
<b>Summa</b>	<b>43 534</b>	<b>5 753</b>

#### Noter till balansräkning

#### Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	28 999 567	28 999 567
-Ombyggnad	2 099 287	2 099 287
-Mark	20 244 001	20 244 001
	<b>51 342 855</b>	<b>51 342 855</b>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 690 694	-4 350 506
-Årets avskrivning enligt plan	-340 188	-340 188
	<b>-5 030 882</b>	<b>-4 690 694</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>46 311 973</b>	<b>46 652 161</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	24 800 000	24 800 000
Mark	59 000 000	59 000 000
	<b>83 800 000</b>	<b>83 800 000</b>
Bostäder	83 800 000	83 800 000
Lokaler	-	-
	<b>83 800 000</b>	<b>83 800 000</b>

## Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	138 325	138 325
-Nyanskaffningar	88 563	
	<u>226 888</u>	<u>138 325</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-138 325	-138 325
-Årets avskrivning enligt plan	-17 713	
	<u>-156 038</u>	<u>-138 325</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>70 850</b>	<b>-</b>

## Not 8 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Transaktionskonto Fastighetsägarna	889 836	
<b>Vid årets slut</b>	<b>889 836</b>	

## Not 9 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Sparkonto	61 675	62 875
Transaktionskonto Fastighetsägarna		661 496
Transaktionskontot överfört till kortfristiga fordringar		
<b>Summa</b>	<b>61 675</b>	<b>724 371</b>

## Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2020-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2019-12-31
Stadshypotek AB	2029-12-31	0,74%	3 694 750	-50 000	3 744 750
Stadshypotek AB	2021-09-30	0,68%	1 182 932	-15 832	1 198 764
Nordea Hypotek AB	2022-03-16	1,10%	4 192 000	-48 000	4 240 000
			<b>9 069 682</b>	<b>-113 832</b>	<b>9 183 514</b>

Varav långfristig del 7 788 750  
Varav kortfristig del 1 084 932

Amortering långfristiga lån 98 000  
Amortering kortfristigt lån 11 784  
Total planerad amortering kommande år **109 874** 113 832

Föreningens långfristiga lån består av lån med vilkorsändring efter längre tid än ett år  
Föreningens kortfristiga lån kommer att amorteras eller vilkorsändras inom ett år

## Övriga noter

### Not 11 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>	14 800 000	14 800 000
Fastighetsinteckningar		
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>14 800 000</b>	<b>14 800 000</b>

### Not 12 Eventualförpliktelser

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
<b>Summa eventualförpliktelser</b>		

### Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen kan i dagsläget inte bedöma omfattningen av den eventuella påverkan som utbrottet kan komma att få på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

## **Underskrifter**

Stockholm enligt elektronisk signering

Niclas Alsén  
Ordförande

Fredrik Viklund

Pernilla Sörman

Patrik Malm

Ebba Lindh

Min revisionsberättelse har lämnats enligt elektronisk signering

Eva Yng  
Auktoriserad revisor



## Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

### Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

### Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.





### Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

### Noter – tilläggsupplysningar

*Noterna* förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

### Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

### Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.