



ÅRSREDOVISNING

Brf Nybyggsgrund 6

Org nr 769607-1724

2021-01-01 – 2021-12-31



HJJvnuvc-S1xJw3uJv5

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Nybyggsgrind 6 avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31, föreningens tjugoförsta verksamhetsår.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen Nybyggsgrind 6 registrerades hos Bolagsverket 2001-05-28.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen förvärvade under 2001 fastigheten Nybyggsgrind 6.

Ekonomisk plan upprättades 2001-06-14 och registrerades 2001-06-26.

Aktuella stadgar är registrerade hos Bolagsverket 2018-10-31.

Föreningen är ur skattehänseende ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2021 har 7 bostadsrätter överlåtits genom försäljning.

Styrelse

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med minst en och högst tre suppleanter.

Nuvarande styrelse är utsedd vid ordinarie föreningsstämma 2021-05-25.

Niclas Alsén	ordförande
Lena Dahl Linnell	ledamot
Henrik Persson	ledamot
Erik Hedström	ledamot
Anna Hallberg	suppleant, avgick vid extra föreningsstämma 2021-11-23
David Wajngot	suppleant, utsedd vid extra föreningsstämma 2021-11-23

Styrelsen har hållit 8 st protokollförda möten under räkenskapsåret.

Styrelsearvoden avseende år 2021 om totalt 54 330 kr exklusive sociala avgifter har reserverats i bokslutet.

Extra föreningsstämma har hållits 2021-11-23.

Revisorer

Föreningens revisorer, utsedda vid ordinarie föreningsstämma 2021-05-25, har varit

Eva Yng auktorerad revisor, BDO Mälardalen AB
Linn Jansson revisorssuppleant, BDO Mälardalen AB

Valberedning

Valberedningen inför föreningsstämman 2022 har bestått av Marika Berggrund.

Fastighet

Föreningen äger fastigheten Nybyggsgrind 6 med adress Blanchegatan 4 i Stockholm. Byggnaden, som ursprungligen är uppförd 1935, innehåller 39 st bostadslägenheter med en total lägenhetsyta om 2 320 m² och med följande fördelning:

Bostad	1 R o k	2 R o k	3 R o k	5 R o k	Summa
Antal	16	15	7	1	39
S:a yta	680	909	582	149	2 320

Därtill finns en gemensam tvättstuga, cykel- och barnvagnsrum, övernattingsrum, hobbyrum samt vinds- och källarförråd.

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

Taxeringsvärdet 2021 uppgår till 83 800 000 kr (föreg år 83 800 000 kr) fördelat enligt nedan:

(tkr)	Bostäder	Lokaler	Summor
Byggnad	24 800	0	24 800
Mark	59 000	0	59 000
Summor	83 800	0	83 800

Historik över genomfört underhåll av fastigheten (urval)

Komponent	Beskrivning	Åtgärd	Utfört år
Tvättstuga		nya tvättmaskiner	2020
Hiss		nyinstallation	2019
Trapphus		renovering	2018
Allmänna utrymmen		installation av toalett o. dusch i källaren	2018
Allmänna utrymmen		overnattingsrum installerades	2018
Fönster		renovering	2016
Fasad		renovering	2005
VA-stammar		utbyte	2002
Elstammar		utbyte	2002

Årets reparationer, underhåll och investeringar

Årets löpande reparationer uppgår till ca 51 tkr (föreg år ca 73 tkr).

Inga underhållsarbeten har bedrivits under året.

Inga investeringar har gjorts under året.

Planerat underhåll för kommande period

Underhåll av trapphuset.

Åtgärd av skador på balkonger.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning har under året ombesörjts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB. Från och med 2022-01-01 ombesörjs den ekonomiska förvaltningen av Kanold Redovisning AB. Årsredovisning 2021 är upprättad av Kanold Redovisning AB.

Fastighetsskötsel har ombesörjts av MH Drift & Fastighetsservice AB.

Avtal om fastighetsjour finns med Dygnet Runt Service Fastighetsjour AB.

Fastighetsstädning har ombesörjts av Firma Patryk Budzynski.

Per 2021-12-31 uppgick föreningens lån till totalt 8 955 850 kr (föregående år 9 069 682 kr).

Uttagna och ställda panter 14 800 000 kr. Eventualförpliktelser - inga.

Föreningens hemsida är www.hemsidan.com/nybyggsg grind6

Föreningens e-post är nybyggsg grind6@gmail.com

Medlemsinformation

Upplåtelser och överlåtelser

Samtliga 39 st bostadslägenheter var per bokslutsdagen upplåtna med bostadsrätt.

Under året har 7 st överlåtelser ägt rum.

Förvärvare som ej tidigare är medlemmar har antagits som medlemmar i föreningen.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. Om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåts i andra hand är nyttjanderätten till lägenheten som innehas med bostadsrätt förverkad och föreningen berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning. Vid andrahandsuthyrning debiteras uthyraren enligt stadgarna en årlig avgift om högst 10% av gällande basbelopp. Upplåts en lägenhet under del av år får avgiften tas ut efter det antal kalendermånader som andrahandsuthyrningen omfattar.

Förändringar i medlemsantalet	2021	2020
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	64	64
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	7	4
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	- 8	- 4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	63	64

Flerårsöversikt	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 665 948	1 665 948	1 687 795	1 686 680
Resultat efter finansiella poster	19 399	- 159 593	- 418 740	- 172 498
Balansomslutning	47 414 168	47 450 977	47 483 186	48 185 116
Kassa och bank	182 840	61 675	724 371	1 098 138
Soliditet	80%	80%	80,4%	80,1%
Belåningsgrad	11%	11%	11%	15%
Fastighetslån kr/m ² BR-yta	3 860	3 909	3 958	4 013
Skuldkvot	5,3	5,4	5,4	5,5
Årsavgift kr/m ² /år, genomsnitt 31dec	671	671	671	671
Resultat exkl avskrivningar o. underhåll kr/m ² (tot)	163	91	192	256

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	33 765 361	5 782 963	1 160 091	-2 554 832	-159 593	37 993 990
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:						
Reservering till fond för yttre underhåll			251 400	-251 400		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll						
Balanseras i ny räkning				-159 593	159 593	
Årets resultat					19 399	19 399
Belopp vid årets utgång	33 765 361	5 782 963	1 411 491	-2 965 825	19 399	38 013 389

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 2 965 825
Årets resultat	19 399
<hr/> Summa	<hr/> - 2 946 426

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll (0,3% TAX)	251 400
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	- 3 197 826
<hr/> Summa	<hr/> - 2 946 426

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar samt tilläggsupplysningar. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

Styrelsen tackar medlemmarna för ett gott samarbete under det gångna året, och önskar föreningen ett framgångsrikt år 2022.

Resulträkning	Not	2021	2020
<i>Rörelseintäkter</i>			
Nettoomsättning	1	1 665 948	1 665 948
Övriga rörelseintäkter	2	<u>15 950</u>	<u>16 133</u>
<i>Summa rörelseintäkter</i>		1 681 898	1 682 081
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader	3	- 1 126 758	- 1 306 574
Personalkostnader	4	- 96 351	- 92 496
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>- 357 900</u>	<u>- 357 901</u>
<i>Summa rörelsekostnader</i>		- 1 581 009	- 1 756 971
<i>Rörelseresultat</i>		100 889	- 74 890
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		59	408
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>- 81 549</u>	<u>- 85 111</u>
<i>Summa finansiella poster</i>		- 81 490	- 84 703
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		19 399	- 159 593
<i>Årets resultat</i>		19 399	- 159 593

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2021-12-31	2020-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 13	45 971 786	46 311 973
Inventarier, verktyg och installationer	6	<u>53 137</u>	<u>70 850</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		46 024 923	46 382 823
Summa anläggningstillgångar			
		46 024 923	46 382 823
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		68 033	37 320
Övriga fordringar	7	1 050 702	899 083
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	<u>87 670</u>	<u>70 076</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		1 206 405	1 006 479
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	9	<u>182 840</u>	<u>61 675</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		182 840	61 675
Summa omsättningstillgångar			
		1 389 245	1 068 154
SUMMA TILLGÅNGAR		47 414 168	47 450 977

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		39 548 324	39 548 324
Fond för yttre underhåll		<u>1 411 491</u>	<u>1 160 091</u>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		40 959 815	40 708 415
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		- 2 965 825	- 2 554 832
Årets resultat		<u>19 399</u>	<u>- 159 593</u>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		- 2 946 426	- 2 714 425
SUMMA EGET KAPITAL		38 013 389	37 993 990
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		<u>0</u>	<u>7 788 750</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		0	7 788 750
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 13	8 955 850	1 280 932
Leverantörsskulder		135 104	197 187
Skatteskulder	11	5 212	4 493
Övriga skulder		0	420
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	<u>304 613</u>	<u>185 205</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		9 400 779	1 668 237
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		47 414 168	47 450 977

NOTER

Redovisningsprinciper

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

Nyckeltal

Soliditet uttrycks som eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Belåningsgrad uttrycks som fastighetslåneskuld i förhållande till taxeringsvärdet.

Skuldkvot uttrycks som fastighetslån i förhållande till intäkter. Under 5 = bra, över 10 = inte bra.

Resultat exkl avskrivningar och underhåll per m² (tot) visar vad verksamheten lämnat i överskott per m² totalyta för att finansiera kommande underhåll och återinvesteringar i fastigheten.

Fond för yttre underhåll

I enlighet med föreningens stadgar skall reservering göras till fond för yttre underhåll med motsvarande 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Fonden skall nyttjas för att täcka underhållskostnader upptagna i underhållsplanen. Uttag från fonden skall alltid föregås av ett stämmobeslut.

Materiella anläggningstillgångar och avskrivningsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och ev. nedskrivningar. Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungligt anskaffningsvärde. Avskrivningen beräknas linjärt över tillgångens nyttjandeperiod.

Föreningen har som princip att kostnadsföra reparationer och reoveringar av underhållskaraktär. Andra för fastigheten värdehöjande åtgärder aktiveras och skrivs av enligt ovanstående princip.

Avskrivningar

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad grunddel	100 år
Fastighetsförbättring fasad	50 år
Fastighetsförbättring ombyggnad	20 år
Byggnadsinventarier	5 år

Not 1 Nettoomsättning	2021	2020
Årsavgifter	1 557 840	1 557 840
Kabel-TV och bredbandsavgifter	108 108	108 108
Summa	1 665 948	1 665 948

Not 2 Övriga rörelseintäkter	2021	2020
Överlåtelseavgifter	8 324	9 915
Avgifter andrahandsupplåtelser	5 943	6 213
Övrigt	1 683	5
Summa	15 950	16 133

Not 3 Övriga externa kostnader	2021	2020
<i>Driftskostnader</i>		
<u><i>Fastighetskostnader</i></u>		
Fastighetskötsel	93 750	65 971
Hisstillsyn	2 527	5 750
Snöröjning	31 341	629
Gårdsskötsel	29 542	177 211
Elavgifter	46 937	33 376
Fjärrvärme	408 311	413 324
Vatten	59 407	73 657
Städning	52 172	54 912
Renhållning hushållssopor	27 707	36 436
Renhållning grovsopor	0	4 030
Reparationer fastigheten	51 033	73 568
Övriga fastighetskostnader	5 532	6 029
Fastighetsavgift	56 901	55 731
Fastighetsförsäkring	20 193	17 966
Kabel-TV och bredband	<u>111 433</u>	<u>131 353</u>
<i>Summa fastighetskostnader</i>	996 786	1 149 943
<u><i>Förvaltningskostnader</i></u>		
Förvaltningskostnader	99 666	94 724
Revision	22 469	41 844
Övriga förvaltningskostnader	3 781	2 830
Bankavgifter	<u>4 056</u>	<u>3 762</u>
<i>Summa förvaltningskostnader</i>	129 972	143 160
<i>Summa driftskostnader</i>	1 126 758	1 293 103
<i>Underhållskostnader</i>		
Installationer (2020)	0	5 111
Värme (2020)	<u>0</u>	<u>8 360</u>
<i>Summa underhållskostnader</i>	0	13 471
Summa	1 126 758	1 306 574

Not 4 Personalkostnader	2021	2020
Löner och andra ersättningar för styrelse, efterjustering föreg år styrelse	7 988	0
övriga anställda	<u>0</u>	<u>0</u>
<i>Summa löner och andra ersättningar</i>	62 318	70 380
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	34 033 (0)	22 116 (0)
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	96 351	92 496

Not 5 Byggnader och mark	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	51 342 855	51 342 855
Inköp	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående anskaffningsvärden	51 342 855	51 342 855
Ingående avskrivningar	- 5 030 882	- 4 690 694
Årets avskrivningar	<u>- 340 187</u>	<u>- 340 188</u>
Utgående avskrivningar	- 5 371 069	- 5 030 882
Redovisat värde	45 971 786	46 311 973
Fastighetens taxeringsvärde		
Byggnad	24 800 000	24 800 000
Mark	<u>59 000 000</u>	<u>59 000 000</u>
Summa	83 800 000	83 800 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	226 888	138 325
Inköp	<u>0</u>	<u>88 563</u>
Utgående anskaffningsvärden	226 888	226 888
Ingående avskrivningar	- 156 038	- 138 325
Årets avskrivningar	<u>- 17 713</u>	<u>- 17 713</u>
Utgående avskrivningar	- 173 751	- 156 038
Redovisat värde	53 137	70 850

Not 7 Övriga fordringar	2021-12-31	2020-12-31
Saldo skattekonto	8 621	9 246
Avräkningskonto Fastighetsägarna Sthlm	1 042 081	889 837
Summa	1 050 702	899 083

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2021-12-31	2020-12-31
Tele2 kabel-tv o. bredband	60 008	49 883
Hisstech	6 720	0
Brandkontoret fastighetsförsäkring per dec	20 942	20 193
Summa	87 670	70 076

Not 9 Kassa och bank	2021-12-31	2020-12-31
Handelsbanken affärskonto	122 365	0
Nordea företagkonto	60 475	61 675
Summa	182 840	61 675

Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bundet per	Nästa års amortering	2021-12-31	2020-12-31	
Stadshypotek	0,73	2022-08-31	1 år	50 000	3 644 750	3 694 750
Stadshypotek	0,68	2022-09-30	1 år	15 832	1 167 100	1 182 932
Nordea Hypotek	1,10	2022-03-16		48 000	4 144 000	4 192 000
Summa				113 832	8 955 850	9 069 682

varav långfristig del	0	7 788 750
varav kortfristig del	8 955 850	1 280 932

Lånen förfaller formellt till betalning vid villkorsändringsdagen, då styrelsen har för avsikt att förlänga lånen. Eventuell rörlig ränta samt 90-dagars ränta avser den aktuella vid bokslutsdagen.

Belåningsgrad lån/taxeringsvärde	11%	11%
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr)	3 860	3 909

Not 11 Skatteskulder	2021-12-31	2020-12-31
Beräknad fastighetsavgift	56 901	55 731
Inbetald preliminärskatt	- 51 689	- 51 238
Summa	5 212	4 493

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupen kostnad fjärrvärme	60 408	0
Upplupen kostnad städning	3 750	0
Upplupen kostnad elavgifter	7 065	0
Upplupen kostnad vatten och renhållning	15 379	13 827
Beräknade upplupna arvoden (inkl sociala/)	71 400	46 000
Upplupen ränta	3 653	3 425
Förutbetalda avgifter	122 365	87 760
Skuld till medlem	593	14 193
Beräknad upplupen kostnad revision	20 000	20 000
Summa	304 613	185 205

Not 13 Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	14 800 000	14 800 000
Summa ställda säkerheter	14 800 000	14 800 000

Stockholm enligt elektronisk signering.

.....
Niclas Alsén
Ordförande

.....
Lena Dahl Linnell

.....
Henrik Persson

.....
Erik Hedström

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats enligt elektronisk signering.

.....
Eva Yng
Auktoriserad revisor

Resultatbudget (tkr)	BUDGET	UTFALL	BUDGET
	2022	2021	2021
Intäkter			
Årsavgifter	1558	1558	1558
Övernattningsrum	3	0	0
Bredbandsavgifter/IT	108	108	108
Övriga intäkter	7	16	7
S:a intäkter	1676	1682	1673
Driftskostnader			
Fastighetsskötsel , gård	-60	-157	-47
Elavgifter	-50	-47	-35
Fjärrvärme	-400	-408	-400
Vatten	-59	-59	-56
Städning	-50	-52	-39
Renhållning hushållsopor	-33	-28	-28
Renhållning grovsopor	-4	0	-4
Reparationer fastigheten	-245	-51	-90
Övr fastighetskostnader	-5	-6	0
Fastighetsavgift	-59	-57	-56
Fastighetsförsäkring	-21	-21	-20
Kabel-TV och bredband	-111	-111	-120
Förvaltning	-50	-100	-78
Styrelsearvoden inkl soc avg	-73	-96	-70
Revision	-20	-22	-20
Övriga förvaltningskostnader	-3	-4	0
Bankavgifter	-4	-4	-4
S:a driftskostnader	-1247	-1223	-1067
<i>Driftsresultat</i>	<i>429</i>	<i>459</i>	<i>606</i>
Ränte- och kapitalintäkter	0	0	0
Räntekostnader	-80	-82	-80
S:a finansiella intäkter & kostnader	-80	-82	-80
<i>Kassaflöde från driftsverksamhet</i>	<i>349</i>	<i>377</i>	<i>526</i>
Underhållskostnader	-250	0	0
<i>Resultat före avskrivningar</i>	<i>99</i>	<i>377</i>	<i>526</i>
Avskrivningar	-358	-358	-358
<i>Redovisat resultat</i>	<i>-259</i>	<i>19</i>	<i>168</i>



Document history

COMPLETED BY ALL:

24.05.2022 11:27

SENT BY OWNER:

Fredrik Danielsson · 16.05.2022 09:25

DOCUMENT ID:

S1xJw3uJv5

ENVELOPE ID:

HJJvnuKvc-S1xJw3uJv5

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2021 Brf Nybyggsgrind 6.pdf
15 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Lena Christine Dahl Linnell lena.d.linnell@gmail.com	Signed Authenticated	16.05.2022 09:40 16.05.2022 09:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: 16/07/1955) IP: 83.249.24.24
2. Erik Gustav Hedström erik.hedstrom@live.se	Signed Authenticated	18.05.2022 08:23 18.05.2022 08:00	eID Low	Swedish BankID (DOB: 13/10/1992) IP: 192.71.251.1
3. Carl Henrik Anders Persson henrik.anders.persson@gmail.com	Signed Authenticated	22.05.2022 09:18 22.05.2022 09:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 20/03/1975) IP: 165.1.243.180
4. NICLAS ALSÉN niclas.alsen@regeringskansliet.se	Signed Authenticated	22.05.2022 16:16 16.05.2022 09:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 16/07/1968) IP: 193.188.156.131
5. Eva Mari Yng Eva.Yng@bdo.se	Signed Authenticated	24.05.2022 11:27 24.05.2022 11:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 14/01/1962) IP: 98.128.146.102

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed