

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Nygård

702001-5678

Räkenskapsåret

2024

Förvaltningsberättelse

Verksamhet

Föreningen BRf Nygård äger sedan 1929 fastigheten med beteckningen Rosen 10 i Stockholms stad.

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 14 november 2019.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 25:e juni 2024 haft följande sammansättning.

Annika Lindh	Sekreterare
Björn Kronke	Ordinarie ledamot
Deniz Valestrand	Suppleant (avgick i november 2024)
Derek Laliberté	Ordinarie ledamot
Fredrik Lyngarth	Ordinarie ledamot (avgick i mars 2025)
Hanna Beatty	Suppleant
Håkan Skarf	Kassör
Jacek Doberhof	Ordinarie ledamot
Kristofer Lundberg	Ordförande

Revisorer

Ann-Marie Belfrage	Internrevisorsuppleant
Oliver Ström	Internrevisor (avgick i juni 2024)

Valberedning

Mona Bergman

Föreningsfrågor

Under verksamhetsåret har styrelsen haft löpande kontakt och genomfört fyra protokollförda möten – ett via videolänk och tre fysiska. Av föreningens 24 lägenheter har sex överlåtits under året.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning har skötts av föreningens kassör samt Mikenit Företagsservice AB. Teknisk förvaltning har skötts av styrelsen med hjälp av externa företag.

Fastigheten

Föreningen består av 24 lägenheter samt en lokal i källarplan.

Föreningens lägenheter fördelas på antal rum och yta enligt:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Totalt
8	6	6	1	3	
280,30 m ²	386,45 m ²	583,50 m ²	164,70 m ²	393,80 m ²	1808,75 m ²

Föreningens enda lokal är belägen i källarplanet och har en yta om 312 m².

Fastigheten är ansluten till kabel-TV via Tele2 (basutbud) samt bredband (100/10 Mbit/s) och IP-telefoni från Telenor. Dessa tjänster ingår i månadsavgiften med ett tillägg om 150 kronor per månad.

Den totala ytan för fastigheten uppgår till 2 120,75 m², varav 1 808,75 m² utgör lägenhetsyta och 312 m² lokalyta. Fördelningen mellan medlemsavgifter och lokalintäkter innebär att föreningen klassificeras

som en äkta bostadsrättsförening enligt Skatteverkets definition.

Genomförda arbeten under 2024

- Takrenovering
- Byte trädetaljer gård

Planerade arbeten under 2025

Den långsiktiga underhållsplaneringen har nu förstärkts genom en underhållsplan som sträcker sig över de kommande 50 åren. För år 2025 planeras följande åtgärder:

- Byte av avloppspump i undercentral
- Brandskyddskontroll av rökkanaler/eldstäder

Föreningens ekonomi

Under året har föreningen amorterat 500 000 kronor på sitt lån. Trots flera större projekt och utgifter under 2024, samt kraftigt ökade driftskostnader, har föreningen fortsatt en låg belåningsgrad. Styrelsen följer noggrant ränteutvecklingen och överväger ytterligare amorteringar, förutsatt att föreningens löpande kostnader och planerade underhållsåtgärder medger detta.

Föreningens lokal står för närvarande outhyrd, vilket påverkar intäkterna negativt. Styrelsen arbetar aktivt med att hitta en ny hyresgäst för att stärka föreningens ekonomi ytterligare.

Institut	Belopp	Ränta	Bindningstid	Lån / m ²
Nordea	2 340 680 kronor	3,667%	Rörlig, 3M	1 293 kronor
Totalt	2 340 680 kronor			1 293 kronor

Dispositionsförslag

Styrelsen föreslår att årets resultat om **26 583 kr** balanseras i ny räkning

Balanserad vinst:	-1 298 887
Årets resultat:	26 583
Summa att disponera:	-1 272 304

Föreningens ekonomiska resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar, inklusive tillhörande tilläggsupplysningar.

Resultatrapport

Rörelsens intäkter

	2024-01 - 2024-12	Per 2024-12	Ack År	Per fg år
3013	Hysesintäkter lokaler	524 538	524 538	298 848
3021	Medlemsavgifter	880 433	880 433	780 534
3517	Överlåtelseavgift	0	0	0
3740	Öres- och kronutjämning	0	0	0
3990	Övriga ersättningar och intäkter	9 159	9 159	8 600
3994	Försäkringsersättningar	0	0	0
3995	Försäljning av lokaler	0	0	0
	Summa försäljning	1 414 130	1 414 130	1 087 982
	Summa rörelseintäkter	1 414 130	1 414 130	1 087 982
	Bruttovinst	1 414 130	1 414 130	1 087 982

Rörelsens kostnader

	2024-01 - 2024-12	Per 2024-12	Ack År	Per fg år
5120	Elektricitet	-49 414	-49 414	-81 527
5122	Vattenavgifter	-57 520	-57 520	-71 295
5124	Kabeltv	-7 776	-7 776	-7 376
5127	Bredband	-39 600	-39 600	-39 600
5131	Uppvärmning	-358 071	-358 071	-321 163
5140	Vatten och avlopp		0	0
5161	Städning	-42 192	-42 192	-37 088
5162	Sophämtning	-91 911	-91 911	-62 386
5166	Källsortering/grovsopor	-12 819	-12 819	-12 432
5170	Reparation och underhåll av fastighet	0	0	-28 438
5190	Övriga fastighetskostnader	434	434	-3 898
5191	Fastighetsskatt	-62 180	-62 180	-61 196
5192	Fastighetsförsäkringspremier	-51 792	-51 792	-48 300
5193	Fastighetsskötsel och förvaltning		0	0
5198	Övriga fastighetskostnader, avdragsgilla	-195 983	-195 983	-107 652
6110	Kontorsmateriel		0	-1 839
6530	Redovisningstjänster	-33 563	-33 563	-25 044
6540	IT-tjänster	-1 980	-1 980	-11 832
6570	Bankkostnader	-1 104	-1 104	-1 109
6950	Tillsynsavgifter myndigheter		0	0
6970	Tidningar, tidskrifter/facklitteratur	-689	-689	-689
6980	Föreningsavgifter	-4 780	-4 780	-4 780
	Summa övriga kostnader	-1 010 939	-1 010 939	-927 644

Arbetskraft

	2024-01 - 2024-12	Per 2024-12	Ack År	Per fg år
7210	Löner styrelsen	-23 994	-23 994	-24 993
7510	Lagstadgade sociala avgifter	-5 655	-5 655	-5 655
	Summa arbetskraft	-29 649	-29 649	-30 648
	Rörelsens kostnader	-1 040 588	-1 040 588	-958 292
	Resultat före avskrivningar	373 542	373 542	129 690

Avskrivningar

	2024-01 - 2024-12	Per 2024-12	Ack År	Per fg år
7821	Avskrivningar på byggnader	-245 446	-245 446	-207 513
	Summa avskrivningar	-245 446	-245 446	-207 513

Finansiella intäkter / kostnader

	2024-01 - 2024-12	Per 2024-12	Ack År	Per fg år
8300	Ränteintäkt	20 048	20 048	57 650
8400	Räntekostnader	-121 647	-121 647	-118 777
8422	Dröjsmålsräntor för leverantörsskulder	-842	-842	0
8423	Räntekostnader för skatter och avgifter	929	929	894
	Summa finansiella intäkter / kostnader	-101 513	-101 513	-60 233
	Resultat före skatt	26 583	26 583	-138 056

Skatter

	2024-01 - 2024-12	Per 2024-12	Ack År	Per fg år
8920	Skatt på grund av ändrad taxering	0	0	0
	Summa skatter	0	0	0

Årets resultat

	2024-01 - 2024-12	Per 2024-12	Ack År	Per fg år
8999	Årets resultat	26 583	26 583	-138 055
	Årets resultat	26 583	26 583	-138 055

Balansrapport

Tillgångar

Anläggningstillgångar

	Ing balans	Ing saldo	Period	Utg balans
1110 Byggnader	470 908,50	470 908,50		470 908,50
1111 Aktiverade reparationskos	4 930 567,50	4 930 567,50		4 930 567,50
1112 Fjärrvärmecentral	245 000,00	245 000,00		245 000,00
1113 Tak	1 315 038,00	1 315 038,00	1 188 053,00	2 503 091,00
1114 Altan			354 306,00	354 306,00
1117 Värdeminskning tak	-26 300,00	-26 300,00	-50 061,00	-76 361,00
1118 Värdeminskn värmec.	-127 400,00	-127 400,00	-9 800,00	-137 200,00
1119 Värdeminskning	-4 389 754,91	-4 389 754,91	-171 413,00	-4 561 167,91
Summa	2 418 059,09	2 418 059,09	1 296 913,00	3 714 972,09

Kortfristiga fordringar

	Ing balans	Ing saldo	Period	Utg balans
1610 Kortfristiga fordringar	0,00	0,00	0,00	0,00
1630 Avräkning, skatter och av	10 228,00	10 228,00	-8 431,00	1 797,00
1684 Kortsiktiga fordr, lev.			9 900,00	9 900,00
1700 Interimsfordringar	15 534,00	15 534,00	-5 469,00	10 065,00
Summa kortfristiga	25 762,00	25 762,00	-4 000,00	21 762,00

Kassa och bank

	Ing balans	Ing saldo	Period	Utg balans
1920 Plusgirot	216 210,79	216 210,79	443 760,49	659 971,28
1950 Sparkonto Nordea	2 494 493,94	2 494 493,94	-2 234 921,00	259 572,94
1970 Nordea	0,00	0,00	0,00	0,00
Summa kassa och bank	2 710 704,73	2 710 704,73	-1 791 160,51	919 544,22
Summa omsättningstillgångar	2 710 704,73	2 710 704,73	-1 791 160,51	919 544,22
Summa tillgångar	5 154 525,82	5 154 525,82	-498 247,51	4 656 278,31

Eget kapital, avsättningar och skulder

Eget kapital

		Ing balans	Ing saldo	Period	Utg balans
2015	Avs fond yttre	259 302,99	259 302,99	23 576,00	282 878,99
2091	Balanserat resultat	-1 302 483,82	-1 302 483,82	-134 458,14	-1 436 941,96
2098	Föreg års resultat	-134 458,14	-134 458,14	272 512,76	138 054,62
2099	Redovisat resultat	138 054,62	138 054,62	-164 637,73	-26 583,11
	Summa eget kapital	-1 039 584,35	-1 039 584,35	-3 007,11	-1 042 591,46

Obeskattade reserver

		Ing balans	Ing saldo	Period	Utg balans
2173	Reparationsfond	-381 687,00	-381 687,00	-23 576,00	-405 263,00
	Summa obeskattade reserver	-381 687,00	-381 687,00	-23 576,00	-405 263,00

Långfristiga skulder

		Ing balans	Ing saldo	Period	Utg balans
1282	Medlemmars insatser	-91 647,85	-91 647,85	0,00	-91 647,85
2394	Upplåtelseavgifter	-600 000,00	-600 000,00	0,00	-600 000,00
	Summa långfr skulder	-691 647,85	-691 647,85	0,00	-691 647,85

Kortfristiga skulder

		Ing balans	Ing saldo	Period	Utg balans
2440	Leverantörsskulder	0,00	0,00	0,00	0,00
2510	Skuld fastighetsskatt	40 664,00	40 664,00	-984,00	39 680,00
2710	Källskatt				
2730	Sociala avgifter	-9 801,00	-9 801,00	9 801,00	0,00
2752	Lån NB 1150k 1,45 %	-11 311,00	-11 311,00	5 656,00	-5 655,00
2753	Lån NB 500k 4,25%	-2 840 680,00	-2 840 680,00	500 000,00	-2 340 680,00
2991	Förbetalda	0,00	0,00	0,00	0,00
2993	Upplupna kostnader och	-59 062,00	-59 062,00	8 520,00	-50 542,00
	Summa kortfristiga	-3 041 606,62	-3 041 606,62	524 830,62	-2 516 776,00

Summa eget kapital, avsättningar och skulder	-5 154 525,82	-5 154 525,82	498 247,51	-4 656 278,31
---	----------------------	----------------------	-------------------	----------------------

Nyckeltal

	Nyckeltal	Värde	Riktvärde
1	Årsavgift / m ²	486,70 kr	400–700 kr/m ²
2	Årsavgiftens andel av rörelseintäkter	62%	60–90 %
3	Skuldsättning / m ² (totalyta)	1 103,70 kr	0–5 000 kr/m ²
4	Skuldsättning / m ² (boyta)	1 293,91 kr	0–10 000 kr/m ²
5	Sparande per m ²	128,27 kr	≥ 100 kr/m ² rekommenderas
6	Räntekänslighet	2,66	< 10 (helst < 5)
7	Energikostnad / m ²	192,14 kr	150–300 kr/m ²

Basuppgifter

Total yta	2 120,75 m ²
Total boyta	1 809,00 m ²

Intäkter

Medlemsavgifter	880 433,00 kr
Hysesintäkter	524 538,00 kr
Övriga intäkter	9 159,00 kr
Totalt	1 414 130,00 kr

Lån	2 340 680,00 kr
-----	-----------------

Energikostnad

Elektricitet	49 414,00 kr
Uppvärmning	358 071,00 kr
Energikostnad	407 485,00 kr

Från årsredovisningen

Årets resultat	26 583,11 kr
Avskrivningar	245 446,00 kr
Totalt	272 029,11 kr

Nr Nyckeltal

Formel

Kommentar

1	Årsavgift per m ²	Medlemsavgifter / Boyta i m ² (upplåten med bostadsrätt)	Visar genomsnittlig avgift per kvadrat bostadsyta.
2	Årsavgiftens andel av intäkter	(Medlemsavgifter / Totala rörelseintäkter) × 100	Andel av intäkterna som kommer från medlemmar.
3	Skuldsättning per m ² (total yta)	Räntebärande skulder / Total yta (bostäder + lokaler)	Anger föreningens belåning utslaget per kvadratmeter.
4	Skuldsättning per m ² (boyta)	Räntebärande skulder / Boyta i m ² (upplåten med bostadsrätt)	Ett alternativt sätt att mäta belåning mer fokuserat.
5	Sparande per m ²	(Årets resultat + Avskrivningar + Utrangeringar + Planerat underhåll) / Total yta	Justerat för icke-kassaposter, visar verkligt sparande.
6	Räntekänslighet	Räntebärande skulder / Medlemsavgifter	Visar hur mycket avgifterna behöver höjas vid ränteökning.
7	Energikostnad per m ²	Totala energikostnader / Total yta	Visar föreningens energiförbrukning i kronor per m ² .

Stockholm den 2025-06-09

Annika Lindh, ord ledamot

Björn Kronke, ord ledamot

Derek Laliberté, ord ledamot

Håkan Skarf, kassör

Jacek Doberhof, ord ledamot

Kristoffer Lundberg, ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-06-09

Ann-Marie Belfrage, internrevisor

Revisionsberättelse

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Nygård för räkenskapsåret 2024. Det är styrelsen som ansvarar för att upprätta årsredovisningen i enlighet med årsredovisningslagen samt för den löpande förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen baserat på vår revision.

Revisionen har utförts för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar eller föreningens stadgar.

Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning. Förvaltningsberättelsen är förenlig övriga delar av årsredovisningen.

Vi tillstyrker att föreningsstämman:

- fastställer resultaträkningen och balansräkningen,
- disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen, samt
- beviljar styrelseledamöterna ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2025-06-09

Ann-Marie Belfrage, Internrevisorsuppleant