

Årsredovisning
för
Brf Nytorgspalatset
702001-5728
Räkenskapsåret
2024

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	8-12
Underskrifter	13

Styrelsen för Brf Nytorgspalatset får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmar för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Nytorgspalatset registrerades 1941 hos Bolagsverket och föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-05-27. Fastigheten har tilldelats värdeår 1930.

Huset byggdes 1929-1930 samt tillbyggnadsår 2013 och består av en hörnfastighet med 6 våningar med adress Nytorgsgatan 33 och Skånegatan 79.

Fastighetsbeteckning: Stockholm Bondeson 24 i Stockholms län.

Stadgar

Föreningens nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2021-04-26.

Äkta förening

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Ytor.

Föreningens totalyta på 4 470 kvm består av BR 3 537 kvm HR 32 kvm samt lokalytor 619 kvm och garage 282 kvm.

Lägenheter och lokaler

Föreningen består av 59 bostadslägenheter varav 58 upplåtna med bostadsrätt och 1 upplåten med hyresrätt samt 5 lokaler med hyresrätt. Föreningen har även 17 garageplatser och 6 mc-platser för uthyrning till medlemmar.

Lokalhyresgäster

BC Burger Söder AB (Cok)
Reitan Servicehandel i Sverige AB (7-11)
Silververket Stockholm AB
Nytorget Agrikultur och Bar AB
Gildas Rum AB

Kontrakt t.o.m

2027-10-31
2026-12-31
2026-08-31
2028-09-30
2027-08-31

Alla lokaler är momsregistrerade och drivs i momspliktig verksamhet.

Internet och bredband

Föreningen tillhandahåller kabel-tv genom Tele2.

Föreningen tillhandahåller symmetrisk 1000Mbps internetuppkoppling via Bredband 2 till medlemmarna.

Föreningens medlemmar har även möjlighet att beställa tv-tjänster via tele2 och Stockholms Stadsnät.

Fond för yttre underhåll

För att säkra underhållet på föreningens fastighet avsätts årligen 0,3% av fastighetens taxeringsvärde till en så kallad underhållsfond. Detta genom omföring från fritt eget kapital till bundet eget kapital i bokföringen. Vid anspråkstagande för man tillbaka på samma sätt. Avsättningen görs i enlighet med föreningens stadgar.

Underhållsplan

Föreningen följer en aktuell underhållsplan.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning	Princip Redovisning AB
Teknisk förvaltning	Hutta fastighetsförvaltning AB.
Trappstädning	HS Holper AB,

Tidigare gjorda underhållsarbeten och renoveringar

År

Kapacitetshöjning elservice	2024
Förstärkt skalskydd och dörrar till gemensamma utrymmen	2024
Relining köksstammar	2024
Renoverat cykelrummet	2021
OVK	2020
Fönsterrenovering	2017-2018
Takrenovering	2015-2016
Renovering av kungsbalkonger	2015-2016
Hissrenovering	2015-2016
Byggnation av vindsvåningar	2015-2016
Gårdsrenovering	2013-2014
Installation av säkerhetsdörrar	2010
Renovering trapphus	2010
Fasadens sockel renoverad	2006
Byte av elstigar	2005-2006
Fasadrenovering	2000

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I slutet av 2023 identifierades att det fanns behov av att göra relining av köksavloppen. Detta arbete gjordes under Q4, 2024. Det var totalt 11 st stammar som relinades, och den totala kostnaden blev ca 1.5 miljoner, vilket var enligt budget.

- Under Q4, 2024, tog föreningen ett lån på 1 miljon kronor för att säkerställa finansieringen av reliningen.
- Föreningen har under året gjort en kapacitetshöjning av elservisen.
- Under året har föreningen uppgraderat skalskyddet samt dörrar till gemensamma utrymmen.
- I övrigt bedöms byggnaden vara i gott skick, då den genom åren genomgått en rad olika renoveringar.

Kommande åtgärder

Föreningen har under Q1, 2025, amorterat 500.000 kr på det lån som togs för att finansiera reliningen.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets början 88 st medlemmar och vid årets slut 87 st. Under året har 2 st överlåtelse skett.

Överlåtelseavgift och pantnoteringsavgift tas ut med 2,5% respektive 1,0% av gällande prisbasbelopp. Överlåtelseavgift betalas av köparen och pantnoteringsavgiften betalas av pantsättaren. Andrahandsuthyrning måste ansökas hos och godkännas av styrelsen. Avgift för andrahandsuthyrning tas ut med max 10 % av gällande prisbasbelopp per år.

Styrelsen:

Styrelsen har sedan föreningsstämman den 13 maj 2024 haft följande sammansättning:

Ledamöter:

Thomas Petré (ordf)
Catharina Sandström Skiöldebrand
Fredrik Öberg
Ola Karlsson
Helene Kindblom
Emmy Frost

Suppleant

Krister Ragnarsson

Auktoriserad extern revisor:

Fredrik Dellström, Stromson Revisionsbyrå KB

Valberedning:

Johan Odenfors och Peter Salén

Styrelsen har under 2024 haft 11 st protokollförda sammanträden. Styrelsens firma tecknas av styrelsen, två i förening av ledamöterna.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 072	3 797	3 508	3 397
Resultat efter finansiella poster	-1 754	-86	16	58
Soliditet (%)	79,9	85,1	85,9	81,6
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	229	229	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	671	427	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	849	566	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	93	126	0	0
Räntekänslighet (%)	3,7	2,5	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	265	219	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	20,0	21,2	0,0	0,0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Yta upplåten med bostadsrätt 3 537 kvm. Totalyta 4 470 kvm.

Upplysning vid förlust

Föreningen har ett negativt resultat på ca 1 miljon kr före avskrivningar. Detta beror på kostnader för relining av köksstammar, på ca 1.5 miljoner kr. Finansieringen av dessa kostnader har gjorts via kassa samt ett tillfälligt banklån på 1 miljon kr. Under Q1, 2025 har föreningen amorterat 500.000 kr på detta lån.

Föreningen har god ekonomi, och det negativa resultat kommer därför inte påverka föreningens möjligheter att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden."

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	258 860	29 242 930	1 197 615	-9 099 755	-85 991	21 513 659
Disposition av föregående års resultat:			481 248	-567 239	85 991	0
Årets resultat					-1 754 336	-1 754 336
Belopp vid årets utgång	258 860	29 242 930	1 678 863	-9 666 994	-1 754 336	19 759 323

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-9 666 994
årets förlust	-1 754 336
	-11 421 330
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	481 248
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-1 459 000
i ny räkning överföres	-10 443 578
	-11 421 330

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	4 072 486	3 797 023
Övriga rörelseintäkter	3	3 556	31 442
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		4 076 042	3 828 465
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-4 586 718	-2 712 989
Övriga förvaltningskostnader	5	-265 541	-227 964
Personalkostnader	6	-197 442	-197 442
Avskrivning	7, 8	-710 464	-706 657
Summa rörelsekostnader		-5 760 165	-3 845 052
Rörelseresultat		-1 684 123	-16 587
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		26 215	9 286
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-96 428	-78 690
Summa finansiella poster		-70 213	-69 404
Resultat efter finansiella poster		-1 754 336	-85 991
Resultat före skatt		-1 754 336	-85 991
Årets resultat		-1 754 336	-85 991

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	22 037 405	22 741 272
Inventarier, verktyg och installationer	8	147 396	46 520
Summa materiella anläggningstillgångar		22 184 801	22 787 792
Summa anläggningstillgångar		22 184 801	22 787 792
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		476 494	303 140
Övriga fordringar		1 970	223
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3 969	0
Summa kortfristiga fordringar		482 433	303 363
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 075 625	2 184 592
Summa kassa och bank		2 075 625	2 184 592
Summa omsättningstillgångar		2 558 058	2 487 955
SUMMA TILLGÅNGAR		24 742 859	25 275 747

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		258 860	258 860
Upplåtelseavgifter		29 242 930	29 242 930
Fond för yttre underhåll		1 678 863	1 197 615
Summa bundet eget kapital		31 180 653	30 699 405
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 666 994	-9 099 755
Årets resultat		-1 754 336	-85 991
Summa fritt eget kapital		-11 421 330	-9 185 746
Summa eget kapital		19 759 323	21 513 659
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	3 001 469	2 001 469
Förskott från kunder		11 621	226 000
Leverantörsskulder		651 067	180 304
Skatteskulder		12 964	34 685
Övriga skulder		217 021	299 720
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 089 394	1 019 910
Summa kortfristiga skulder		4 983 536	3 762 088
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 742 859	25 275 747

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-1 684 123	-16 587
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		710 464	706 657
Erhållen ränta		26 215	9 286
Betald ränta		-96 428	-78 690
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-1 043 872	620 666
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-173 354	-29 929
Förändring av kortfristiga fordringar		-5 716	-153
Förändring av leverantörsskulder		470 763	-66 586
Förändring av kortfristiga skulder		-249 315	306 963
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-1 001 494	830 961
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-107 473	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-107 473	0
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		1 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 000 000	0
Årets kassaflöde		-108 967	830 961
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2 184 592	1 353 631
Likvida medel vid årets slut		2 075 625	2 184 592

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår redovisas som kortfristiga.
Styrelsen har för avsikt att förlänga samtliga lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår.

K2-regelverkets förenklingsregel gällande periodisering av återkommande kostnader tillämpas.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:	Procent	År
Byggnad	1,50 %	66
Fastighetsförbättringar	2,00 %	50
Garageombyggnad	5,00 %	20
Säkerhetsdörrar	5,00 %	20
Om- till och nybyggnad	2,00 %	50
Inventarier	10,00 %	10
Hiss	2,50 %	40

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets

avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	808 904	808 904
Hysesintäkter bostäder	31 500	31 500
Hysesintäkter lokaler	2 816 396	2 644 068
Hysesintäkter garage/P-plats	309 966	245 796
Övriga intäkter	49 471	61 506
Hysesrabatter lokaler	-40 524	-91 524
Separat debiterad F-skatt lokaler	96 773	96 773
	4 072 486	3 797 023

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, abonnemang för tv, bredband.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Brandkontoret	2 556	2 400
Ersättning elstöd	0	29 042
Övriga ersättningar och intäkter	1 000	0
	3 556	31 442

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	154 016	72 738
Trädgårdsskötsel/snöröjning	2 914	2 404
Städning	214 723	257 866
Hiss	103 419	168 819
VVS	127 398	107 305
Reparation och underhåll gemensamma ytor	24 607	69 249
Hyra av entrémattor	13 513	13 107
Tvättstuga	11 115	12 913
Försäkringspremier	78 611	71 348
Internet/Kabel-tv	103 302	111 158
El	100 668	126 709
Fjärrvärme	816 255	681 043
Vatten	266 252	216 680
Renhållning	158 568	127 322
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	270 330	267 911
Övriga fastighetskostnader	47 966	48 954
Reparation Balkong	0	43 723
Reparation/underhåll lokaler	0	48 592
Dörrar och lås	312 914	75 826
Ventilation	5 270	19 106
Självrisk och vattenskada	315 095	170 214
Relining köksstammar	1 459 784	0
	4 586 720	2 712 987

Not 5 Övriga förvaltningskostnader

	2024	2023
Revisionsarvoden	33 856	26 754
Ek. Förvaltning	100 790	97 746
Övriga förvaltningskostnader	13 232	4 303
Advokat- och konsultkostnader	28 600	13 750
Förbrukningsinventarier	962	702
Datakommunikation	22 279	20 601
Medlems och styrelsemöten	41 877	27 000
Bankkostnader	3 673	3 634
Övriga externa kostnader	20 272	33 474
	265 541	227 964

Not 6 Personalkostnader/Styrelsearvode

	2024	2023
Styrelsearvode	157 500	157 500
Lagstadgade sociala avgifter	39 942	39 942
	197 442	197 442

Not 7 Byggnader och mark

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	31 976 977	31 778 227
Inköp		198 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 976 977	31 976 977
Ingående avskrivningar	-9 235 705	-8 531 838
Årets avskrivningar	-703 867	-703 867
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 939 572	-9 235 705
Utgående redovisat värde	22 037 405	22 741 272
Taxeringsvärden byggnader	59 200 000	59 200 000
Taxeringsvärden mark	101 216 000	101 216 000
	160 416 000	160 416 000

I anskaffningsvärdet ingår mark med 936 000kr

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	275 067	275 067
Inköp	107 473	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	382 540	275 067
Ingående avskrivningar	-228 547	-225 757
Årets avskrivningar	-6 597	-2 790
Utgående ackumulerade avskrivningar	-235 144	-228 547
Utgående redovisat värde	147 396	46 520

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader för långfristiga skulder.	96 278	78 574
Dröjsmålsräntor leverantörsskulder	0	116
Kostnadsräntor för skatter och avgifter	150	0
	96 428	78 690

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår ska enligt FAR redovisas som kortfristiga. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och har för avsikt att förlänga samtliga lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår.

	2024-12-31	2023-12-31
Stadshypotek, ränta 3,90% villkorsändras 2025-01-28	2 001 469	2 001 469
Stadshypotek, ränta 3,45% villkorsändras 2025-03-20	1 000 000	0
	3 001 469	2 001 469

Not 11 Ställda säkerheter K2

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	22 000 000	22 000 000
	22 000 000	22 000 000

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ola Karlsson
Ledamot

Emmy Frost
Ledamot

Catharina Sandström Skiöldebrand
Ledamot

Helene Kindblom
Ledamot

Fredrik Öberg
Ledamot

Thomas Petrén
Ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats

Fredrik Dellström
Auktoriserad revisor
Stromson Revision KB

Följande handlingar har undertecknats den 5 maj 2025



702001-5728 Brf Nytorgspalatset för
20240101-20241231.pdf

(197385 byte)
SHA-512: b89f60c311d59207afa1fb86620fb1439d4bb
a7c9151258337eac709ab420275b2592faf1f6d659094
6ea042146bd615b20271a668f2f12d507d38e27759f80

Underskrifter

2025-04-29 15:50:22 (CET)



Catharina Sandström Skiöldebrand

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-05 11:16:41 (CET)



Emmy Frost

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-29 15:50:29 (CET)



Fredrik Öberg

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-29 14:49:17 (CET)



Hans Ola Karlsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-29 18:08:57 (CET)



Helene Kindblom

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-29 16:09:54 (CET)



Thomas Petrén

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-05 11:20:42 (CET)



Fredrik Dellström

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2024

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

841eefbeee0586b744b142ee0e6bbfccb1b18a6daae70e9992ef5ac4f29aceb2b0427f6b746f6ded0c6355b6fb3b58119cf938ce1ab7659536d25b3e45a4f0c



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.