

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Nya hemmet upa

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1925-12-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1983-03-21 och nuvarande stadgar registrerades 2012-10-13 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Per Linus Abraham Söderlund Gordon	Ordförande
Anna Margaretha Helldin	Sekreterare
Moa Josefin Anita Lundberg	Kassör
David Alsin	Ledamot
Maria Rebecca Eriksson Rodriguez	Ledamot
Lina Birgitta Fredriksson	Suppleant
Mia Britta Lundberg	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 3 protokollförda sammanträden.

Revisor

Maria Gromova Tällberg	Ordinarie Intern
------------------------	------------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-04-07.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Skaftet 4	1925	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Tomträttsavtalet skrivs om 2024.

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår inte för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

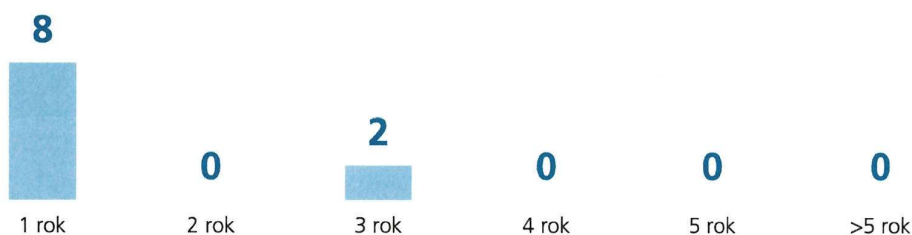
Fastigheten bebyggdes 1929 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1929.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 570 m², varav 493 m² utgör lägenhetsyta och 77 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 10 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte undercentral	2018	
Renovering tak	2018	
Underhåll takkupor	2017	Ytterligare behov ses över 2018
Stambyte kök	2014 - 2015	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

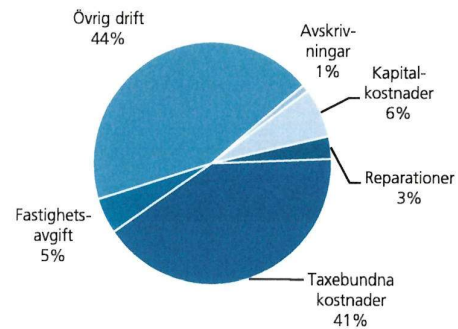
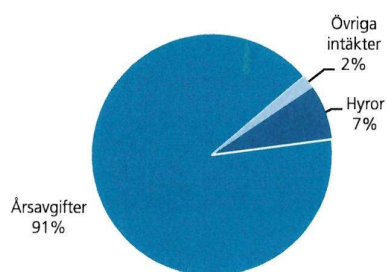
Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsförvaltning	Artur Rör support AB/Lars Forsell

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	283 384	333 513
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	355 831	322 994
Finansiella intäkter	0	12
Minskning kortfristiga fordringar	4 269	6 204
Ökning av kortfristiga skulder	24 025	0
	384 125	329 210
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	319 399	356 623
Finansiella kostnader	22 857	22 240
Ökning av materiella anläggningstillgångar	27 188	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	476
	369 444	379 339
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	298 065	283 384
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	14 681	-50 129

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har inga större underhållsarbeten genomförts. Staketet vid föreningens uteplats har bytts ut, en altan har byggts och nya utemöbler har köpts in.

En långsiktig underhållsplan bör tas fram 2021.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 10 st
Överlåtelse under året: 2 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 13
Tillkommande medlemmar: 2
Avgående medlemmar: 2
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 13

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	656	612	612	612
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 769	2 769	2 769	1 552
Elkostnad/m ² totalyta	32	31	28	26
Värmekostnad/m ² totalyta	169	172	241	195
Vattenkostnad/m ² totalyta	35	33	32	30
Kapitalkostnader/m ² totalyta	40	39	32	16
Soliditet (%)	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	10	-59	-464	-59
Nettoomsättning (tkr)	349	306	306	308

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 493 m² bostäder och 77 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	109 400	0	0	109 400
Reservfond	29 430	0	0	29 430
Fond för yttre underhåll	49 878	24 939	0	24 939
S:a bundet eget kapital	188 708	24 939	0	163 769
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 266 778	-24 939	-59 398	-1 182 441
Årets resultat	10 034	10 034	59 398	-59 398
S:a ansamlad förlust	-1 256 744	-14 905	0	-1 241 839
S:a eget kapital	-1 068 036	10 034	0	-1 078 070

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	10 034
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 241 839
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-24 939
summa balanserat resultat	-1 256 744

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-1 256 744
----------------------------------	-------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	349 412	305 806
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 419	17 188
Summa rörelseintäkter		355 831	322 994
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-262 942	-256 749
Övriga externa kostnader	Not 5	-56 457	-99 874
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-3 541	-3 541
Summa rörelsekostnader		-322 940	-360 164
RÖRELSERESULTAT		32 891	-37 170
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	12
Räntekostnader och liknande resultatposter		-22 857	-22 240
Summa finansiella poster		-22 857	-22 228
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		10 034	-59 398
ÅRETS RESULTAT		10 034	-59 398

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 7	48 643	50 284
Maskiner	Not 8	27 188	0
Inventarier	Not 9	634	2 534
Summa materiella anläggningstillgångar		76 464	52 817
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	900	900
Summa finansiella anläggningstillgångar		900	900
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		77 364	53 717
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	121 829	114 488
Summa kortfristiga fordringar		121 829	114 488
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		180 192	177 121
Summa kassa och bank		180 192	177 121
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		302 021	291 609
SUMMA TILLGÅNGAR		379 385	345 326

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		109 400	109 400
Reservfond		29 430	29 430
Fond för yttre underhåll	Not 12	49 878	24 939
Summa bundet eget kapital		188 708	163 769
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 266 778	-1 182 441
Årets resultat		10 034	-59 398
Summa fritt eget kapital		-1 256 744	-1 241 839
SUMMA EGET KAPITAL		-1 068 036	-1 078 070
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	600 000	600 000
Summa långfristiga skulder		600 000	600 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	764 940	764 940
Leverantörsskulder		46 755	18 309
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	35 726	40 147
Summa kortfristiga skulder		847 421	823 396
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		379 385	345 326

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	7 år	67 år
Inventarier	10 år	10 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2020	2019
	Årsavgifter	323 352	301 752
	Hyror garage	26 000	4 000
	Öresutjämning	60	54
		349 412	305 806

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
	Övriga intäkter	6 419	17 188
		6 419	17 188

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	8 750	18 302
	Fastighetsskötsel beställning	0	1 650
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	4 130
	Städning entreprenad	20 208	13 948
	Städning enligt beställning	1 281	0
	Garage	0	2 000
	Gård	3 292	0
	Förbrukningsmateriel	10 885	145
		44 416	40 175
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	624	4 038
	VVS	7 575	0
	Elinstallationer	0	2 925
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 799	0
	Tak	0	3 188
		9 998	10 151
	Taxebundna kostnader		
	El	18 338	17 833
	Värme	96 567	98 056
	Vatten	19 933	18 985
	Sophämtning/renhållning	7 085	6 496
		141 923	141 370
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	22 805	21 773
	Tomträttsavgäld	27 400	27 400
		50 205	49 173
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	16 400	15 880
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	262 942	256 749

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	462	231
	Juridiska åtgärder	0	32 657
	Föreningskostnader	718	0
	Förvaltningsarvode	45 708	45 012
	Administration	4 416	7 828
	Korttidsinventarier	0	4 861
	Konsultarvode	1 163	5 375
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	3 990	3 910
		56 457	99 874

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	1 641	1 641
	Inventarier	1 900	1 900
		3 541	3 541

Not 7	BYGGNADER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	109 400	109 400
	Utgående anskaffningsvärde	109 400	109 400
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-59 117	-57 476
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 641	-1 641
	Utgående avskrivning enligt plan	-60 758	-59 117
	Planenligt restvärde vid årets slut	48 643	50 284
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	4 064 000	4 064 000
	Taxeringsvärde mark	4 249 000	4 249 000
		8 313 000	8 313 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	8 102 000	8 102 000
	Lokaler	211 000	211 000
		8 313 000	8 313 000

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Not 8	MASKINER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	0	0
	Nyanskaffningar	27 188	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	27 188	0
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	0	0
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	0	0
	Redovisat restvärde vid årets slut	27 188	0

Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	52 084	52 084
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	52 084	52 084
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-49 550	-47 650
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 900	-1 900
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-51 450	-49 550
	Redovisat restvärde vid årets slut	634	2 534

Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	900	900
		900	900

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	215	215
	Skattefordran	3 741	4 261
	Klientmedel hos SBC	117 873	106 263
	Fordringar	0	3 749
		121 829	114 488

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	24 939	79 671
	Reservering enligt stadgar	24 939	24 939
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-79 671
	Vid årets slut	49 878	24 939

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	1,430 %	500 000	500 000	Rörlig ränta
Swedbank	1,800 %	600 000	600 000	2022-03-25
Swedbank	1,230 %	264 940	264 940	Rörlig ränta
Summa skulder till kreditinstitut		1 364 940	1 364 940	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-764 940	-764 940	
		600 000	600 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 364 940 kr. Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	1 388 928	1 388 928

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Ränta	0	700
Avgifter och hyror	28 951	33 046
Vatten	5 004	4 775
Sophämtning	1 771	1 626
	35 726	40 147

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Avtalet med Arthur Rör support AB avslutades vid årsskiftet. Styrelsen tar fram en ny lösning för fastighetsförvaltning.

Styrelsens underskrifter

ENSKEDE den 9 / 4 2021



Per Linus Abraham Söderlund Gordon
Ordförande



Anna Margaretha Helldin
Sekreterare



Moa Josefin Anita Lundberg
Kassör



David Alsin
Ledamot



Maria Rebecca Eriksson Rodriguez
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 16 / 4 2021



Maria Gromova Tällberg
Intern revisor

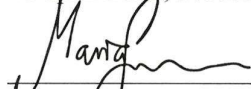
Revisionsberättelse BRF Nya Hemmet UPA 2020

Vid granskning av BRF Nya Hemmet UPA räkenskaper, inklusive årsredovisning och bokföring för verksamhetsåret 2020, har jag funnit dessa i god ordning, intäkter och utgifter är styrkta med verifikationer.

Bankkonton och övriga tillgångar har kontrollerats och granskats.

Mot förvaltningen och föreningens verksamhet i övrigt enligt bokförda protokoll finns enligt mig inte anledning till anmärkning. Därför föreslår jag att bevilja avgående styrelse ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar.

16 april 2021, Stockholm



Maria Gromova Tällberg

Förtroendevald revisor