

Årsredovisning för
Brf Norrtullsgatan 61, Stockholm
769607-1286

Räkenskapsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6
Noter till resultaträkning	6-7
Noter till balansräkning	8-10
Underskrifter	10

2

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Norrtullsgatan 61, Stockholm, 769607-1286 får härmed avge årsredovisning för 2016.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen registrerades år 2001. Föreningens firma är Brf Norrtullsgatan 61, Stockholm.

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Styrelsen

Styrelsen har följande sammanfattning:

Ledamöter

Maria Franchell
Stefan Gärtner
Malin Hamnered
Elin Åkerman
Erik Ekfeldt

Ordförande

Entledigats from 2016-12-31

Entledigats from 2017-02-23

Suppleanter

Joel Amram

Entledigats from 2017-02-23

Revisor

Matz Ekman

Föreningsstämma hölls 2016-05- 26

Styrelsen har haft 9 antal protokollförda sammanträden.

Valberedning

Styrelsen

Information om fastigheten

Föreningen äger fastigheten som uppfördes 1930 och ligger på adressen Norrtullsgatan 61, med fastighetsbeteckning Sländan 13 i Stockholms Kommun. Föreningen upplåter 30 medlemslägenheter med bostadsrätt och 2 bostadslägenheter med hyresrätt samt 3 antal lokaler om 693 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Trygg Hansa.



Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Ekonomisk och teknisk förvaltning har skötts av Valvet Förvaltning AB

Under året har följande åtgärder vidtagits:

Provisoriskt tätningsarbete av innegård slutförts

Pågående utredning avseende eventuell läcka från Restaurangen

Total ytskiktsrenovering av hyreslägenhet 0021 genomförts

Införskaffat och monterat ny branddörr till soprummet

Haft uppe två ärenden i Miljöförvaltningen, vilka båda har avskrivits

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början var antalet medlemmar 34

Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret var 7

Antalet avgående medlemmar vid räkenskapsåret var 4

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 37

Under 2016 har 4(2) lägenheter överlåts.

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning, tkr	1 358	1 353	1 353	1 373	1 398
Resultat efter finansiella poster, tkr	-266	-167	-299	-131	164
Soliditet, % *	78	79	79	72	66
Bostadsrättsyta	1 101	1 101	1 101	984	984
Total yta (bostäder och lokaler)	1 877	1 877	1 877	1 877	1 877
Årsavgift / kvm bostadsrättsyta	646	645	646	646	646
Lån / kvm bostadsrättsyta	6 085	6 085	6 099	9 858	9 858
Fastighetens belåningsgrad, %	22,59	22,00	22,00	37,00	37,00
Taxeringsvärde, tkr	41 978	30 842	30 842	26 478	26 478
Insatser och upplåtelseavgifter, tkr	25 763	25 763	25 763	19 293	19 293
Avsättning till fond för yttre underhåll / kvm total yta	65,78	65,78	49,29	42,32	42,32
Avskrivning / kvm total yta	219	219	210	99	99
Elkostnad / kvm total yta	16	18	19	19	19
Värmekostnad / kvm total yta	171	147	158	150	150
Vattenkostnad / kvm total yta	14	12	10	12	10

*) Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Förändring av eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans	20 412 852	5 350 516	1 185 844	-1 106 060	-167 154
Avsättning till fond för yttre underhåll			123 462		
Resultatdisposition				-290 616	167 154
Årets resultat					-266 298
	20 412 852	5 350 516	1 309 306	-1 396 676	-266 298

7

Resultatdisposition

Belopp i kr

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

balanserat resultat	-1 396 676
årets resultat	-266 298
Totalt	-1 662 974

Styrlesen föreslår följande behandling av föreningens resultat:

avsättning till fond för yttre underhåll	125 934
balanseras i ny räkning	-1 788 908
Summa	-1 662 974

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 357 595	1 352 869
Summa rörelseintäkter		1 357 595	1 352 869
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-849 349	-701 576
Övriga externa kostnader	4	-224 495	-189 009
Personalkostnader	5	-58 219	-58 482
Av- och nedskrivningar		-410 436	-410 435
Summa rörelsekostnader		-1 542 499	-1 359 502
Rörelseresultat		-184 904	-6 633
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		551	572
Räntekostnader och liknande resultatposter		-81 945	-161 093
Summa finansiella poster		-81 394	-160 521
Resultat efter finansiella poster		-266 298	-167 154
Resultat före skatt		-266 298	-167 154
Årets resultat		-266 298	-167 154

12

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	29 659 126	30 069 562
Summa materiella anläggningstillgångar		29 659 126	30 069 562
Summa anläggningstillgångar		29 659 126	30 069 562
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		83 651	91 571
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	41 174	40 091
Summa kortfristiga fordringar		124 825	131 662
<i>Kassa och bank</i>	8		
Kassa och bank		2 686 950	2 507 719
Summa kassa och bank		2 686 950	2 507 719
Summa omsättningstillgångar		2 811 775	2 639 381
SUMMA TILLGÅNGAR		32 470 901	32 708 943

2

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		25 763 368	25 763 368
Fond för yttre underhåll		1 309 306	1 185 844
Summa bundet eget kapital		27 072 674	26 949 212
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 396 676	-1 106 060
Årets resultat		-266 298	-167 154
Summa fritt eget kapital		-1 662 974	-1 273 214
Summa eget kapital		25 409 700	25 675 998
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	6 700 000	6 700 000
Övriga långfristiga skulder		15 000	15 000
Summa långfristiga skulder		6 715 000	6 715 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		19 737	58 909
Skatteskulder		5 639	-
Övriga kortfristiga skulder	10	15 867	30 272
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	304 958	228 764
Summa kortfristiga skulder		346 201	317 945
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		32 470 901	32 708 943

2

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Nyckeltal

Nyckeltalen har beräknats genom att använda fastställda ytor enligt taxeringsbesked från Skatteverket samt faktiskt kostnad för förbrukning.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens taxerings värde.

Soliditet definieras som justerat eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100
-Tillkommande utgifter avseende byggnad	25-50

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Årsavgifter, bostäder	711 578	710 064
Hysesintäkter, bostäder	97 752	97 752
Hysesintäkter, lokaler	436 014	526 753
Försäkringsersättning	94 051	-
Övriga intäkter	18 200	18 300
	<u>1 357 595</u>	<u>1 352 869</u>

2

Not 8 Förändring likvida medel

<i>Belopp i kr</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-266 298	-167 154
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	410 436	410 435
	<u>144 138</u>	<u>243 281</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	144 138	243 281
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	6 838	2 566
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	28 256	-60 670
Kassaflöde från den löpande verksamheten	179 232	185 177
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-
Årets kassaflöde	179 232	185 177
Likvida medel vid årets början	2 507 718	2 322 542
Likvida medel vid årets slut	2 686 950	2 507 719

Not 9 Skulder till kreditinstitut

<i>Långivare</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Löptid</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>Förändring</i>	<i>2016-12-31</i>
Swedbank	0,772%	2018-09-25	3 000 000	-	3 000 000
Swedbank	1,440%	2018-09-25	3 700 000	-	3 700 000
			<u>6 700 000</u>	<u>-</u>	<u>6 700 000</u>

Lånen löper för närvarande utan amorteringar.

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
Fastighetsinteckningar	13 000 000	13 000 000
	<u>13 000 000</u>	<u>13 000 000</u>

Eventalförpliktelser

Inga

Inga 

Not 3 Driftskostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Fastighetsskötsel	60 114	23 867
Reparationer	124 151	200 074
Underhåll	125 071	2 026
Taxebundna kostnader	384 440	338 577
Försäkring och tomträttsavgäld	67 754	63 322
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	87 819	73 710
	<u>849 349</u>	<u>701 576</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Förbrukningsinventarier	2 148	-
Självrisker	89 000	-
Förvaltningskostnader	125 150	158 684
Övriga externa tjänster	2 575	21 307
Övriga externa kostnader	5 622	9 018
	<u>224 495</u>	<u>189 009</u>

Not 5 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Löner, arvoden och andra ersättningar:	-	-
Arvoden	44 300	44 500
	<u>44 300</u>	<u>44 500</u>
Sociala kostnader	13 919	13 982
	<u>58 219</u>	<u>58 482</u>

Föreningen har inga anställda.

Noter till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Byggnad</i>		
Anskaffningsvärde	13 665 984	13 665 984
	<u>13 665 984</u>	<u>13 665 984</u>
Ack avskrivningar byggnad enligt plan:	-708 689	-556 250
-Årets avskrivning enligt plan	-152 439	-152 439
	<u>-861 128</u>	<u>-708 689</u>
<i>Tillkommande utgifter avseende byggnad</i>		
Ack anskaffningsvärde	10 260 857	10 260 857
	<u>10 260 857</u>	<u>10 260 857</u>
Ack avskrivningar tillkommande utgifter avseende byggnad enligt plan:	-2 052 356	-1 794 360
-Årets avskrivning enligt plan	-257 997	-257 996
	<u>-2 310 353</u>	<u>-2 052 356</u>
<i>Mark</i>	8 903 766	8 903 766
	<u>8 903 766</u>	<u>8 903 766</u>
Redovisat värde vid årets slut	29 659 126	30 069 562

Taxeringsvärden

	Bostäder	Lokaler	Summa
Byggnad	15 200 000	2 870 000	18 070 000
Mark	21 800 000	2 108 000	23 908 000
Summa	37 000 000	4 978 000	41 978 000

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetald försäkringspremie	11 414	10 686
Förvaltararvode	27 985	27 684
ComHem	1 775	1 721
	<u>41 174</u>	<u>40 091</u>

2

Not 10 Övriga kortfristiga skulder

	2016-12-31	2015-12-31
Momsskuld	6 684	21 089
Balkongfond	9 183	9 183
	<u>15 867</u>	<u>30 272</u>

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna löner	44 000	44 000
Upplupna sociala avgifter	12 357	12 357
Upplupna räntor	8 629	8 584
Förutbetalda hyror och avgifter	137 405	100 811
Värme	102 567	41 256
El nov+dec		3 169
Revisionsarvode	-	18 587
	<u>304 958</u>	<u>228 764</u>

Underskrifter

Ort och datum.....

Stockholm 3/4-17

Maria Franchell
Styrelseordförande

Stefan Gärtner
Styrelseledamot

Malin Hamnered
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 11 maj 2017.....

Matz Ekman
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Norrtullsgatan 61, Stockholm, org.nr 769607-1286

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Norrtullsgatan 61, Stockholm för räkenskapsåret 2016.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden.

Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Norrtullsgatan 61, Stockholm för räkenskapsåret 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

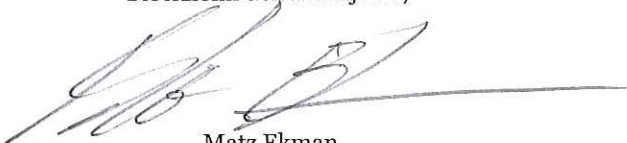
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 11 maj 2017



Matz Ekman
Auktoriserad revisor