

Årsredovisning för
Brf Norrtullsgatan 61, Stockholm
769607-1286

Räkenskapsåret
2017-01-01 - 2017-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse
Resultaträkning
Balansräkning
Noter
Underskrifter

1-3
3
4-5
6-10
10

2

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Norrtullsgatan 61, Stockholm, 769607-1286 får härmed avge årsredovisning för 2017.

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
Johanna Jonsson
Mattias Norman
Stefan Gärtner

Ordförande

Suppleanter

Malin Hamnered

Revisor

Matz Ekman

Föreningsstämma hölls 2017-05-14

Styrelsen har haft 7 antal protokollförda sammanträden.

Valberedning

Någon valberedning har ej utsetts.

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.

2

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Ekonomisk och teknisk förvaltning har skötts av Valvet Förvaltning AB

Under året har inga större åtgärder eller arbeten vidtagits.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början var antalet medlemmar 34

Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret var 6

Antalet avgående medlemmar vid räkenskapsåret var 2

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 35

Under 2017 har 5(4) lägenheter överlåts.

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, tkr	1 370	1 358	1 353	1 353	1 373
Resultat efter finansiella poster, tkr	-4	-266	-167	-299	-131
Soliditet, % *	83	78	79	79	72
Bostadsrättsyta	1 101	1 101	1 101	1 101	984
Total yta (bostäder och lokaler)	1 877	1 877	1 877	1 877	1 877
Årsavgift / kvm bostadsrättsyta	645	646	645	646	646
Lån / kvm bostadsrättsyta	4 269	6 085	6 085	6 099	9 858
Fastighetens belåningsgrad, %	11,00	16,00	22,00	22,00	37,00
Taxeringsvärde, tkr	41 978	41 978	30 842	30 842	26 478
Insatser och upplåtelseavgifter, tkr	25 763	25 763	25 763	25 763	19 293
Avsättning till fond för yttre underhåll / kvm total yta	67,09	65,78	65,78	49,29	42,32
Avskrivning / kvm total yta	219	219	219	210	99
Elkostnad / kvm total yta	17	16	18	19	19
Värmekostnad / kvm total yta	171	171	147	158	150
Vattenkostnad / kvm total yta	14	14	12	10	12

*) 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	1 309 306	-1 396 676	-266 298
Avsättning till fond för yttre underhåll			125 934		
Resultatdisposition				-392 232	266 298
Årets resultat					-4 100
	20 412 852	5 350 516	1 435 240	-1 788 908	-4 100

2

Resultatdisposition

Belopp i kr

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

balanserat resultat	-1 788 908
årets resultat	-4 100
Totalt	-1 793 008

Styrelsen föreslår följande behandling av föreningens resultat:

avsättning till fond för yttre underhåll	125 934
balanseras i ny räkning	-1 918 942
Summa	-1 793 008

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 369 733	1 357 595
Summa rörelseintäkter		1 369 733	1 357 595
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-663 548	-849 349
Övriga externa kostnader	4	-161 634	-224 495
Personalkostnader	5	-57 759	-58 219
Av- och nedskrivningar		-410 436	-410 436
Summa rörelsekostnader		-1 293 377	-1 542 499
Rörelseresultat		76 356	-184 904
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-	551
Räntekostnader och liknande resultatposter		-80 456	-81 945
Summa finansiella poster		-80 456	-81 394
Resultat efter finansiella poster		-4 100	-266 298
Resultat före skatt		-4 100	-266 298
Årets resultat		-4 100	-266 298

2

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	29 248 690	29 659 126
Summa materiella anläggningstillgångar		29 248 690	29 659 126
Summa anläggningstillgångar		29 248 690	29 659 126
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		83 687	83 651
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	40 158	41 174
Summa kortfristiga fordringar		123 845	124 825
Kassa och bank			
Kassa och bank	8	1 144 446	2 686 950
Summa kassa och bank		1 144 446	2 686 950
Summa omsättningstillgångar		1 268 291	2 811 775
SUMMA TILLGÅNGAR		30 516 981	32 470 901

2

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsavgifter		25 763 368	25 763 368
Fond för yttre underhåll		1 435 240	1 309 306
Summa bundet eget kapital		27 198 608	27 072 674
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 788 908	-1 396 676
Årets resultat		-4 100	-266 298
Summa fritt eget kapital		-1 793 008	-1 662 974
Summa eget kapital		25 405 600	25 409 700
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	4 700 000	6 700 000
Övriga långfristiga skulder		15 000	15 000
Summa långfristiga skulder		4 715 000	6 715 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		65 640	19 737
Skatteskulder		7 049	5 639
Övriga kortfristiga skulder	10	35 373	15 867
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	288 319	304 958
Summa kortfristiga skulder		396 381	346 201
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 516 981	32 470 901

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

Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Årsavgifter, bostäder	710 064	711 578
Hysesintäkter, bostäder	97 752	97 752
Hysesintäkter, lokaler	543 717	436 014
Försäkringsersättning	-	94 051
Övriga intäkter	18 200	18 200
	1 369 733	1 357 595

2

Not 3 Driftskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Fastighetsskötsel	24 788	60 114
Reparationer	91 510	124 151
Underhåll	-	125 071
Taxebundna kostnader	388 111	384 440
Försäkring	69 909	67 754
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	89 230	87 819
	663 548	849 349

Not 4 Övriga externa kostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Förbrukningsinventarier	-	2 148
Självrisker, kundförluster och liknande	-	89 000
Förvaltningskostnader	143 534	125 150
Övriga externa tjänster	4 276	2 575
Övriga externa kostnader	13 824	5 622
	161 634	224 495

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Löner, arvoden och andra ersättningar:	-	-
Arvoden	43 950	44 300
	43 950	44 300
Sociala kostnader	13 809	13 919
	57 759	58 219

Föreningen har inga anställda.

2

Not 6 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
<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:	-861 128	-708 689
-Årets avskrivning enligt plan	-152 439	-152 439
	<u>-1 013 567</u>	<u>-861 128</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:	-2 310 353	-2 052 356
-Årets avskrivning enligt plan	-257 997	-257 997
	<u>-2 568 350</u>	<u>-2 310 353</u>
<i>Mark</i>	8 903 766	8 903 766
Redovisat värde vid årets slut	<u>29 248 690</u>	<u>29 659 126</u>

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

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetald försäkringspremie	11 699	11 414
Förvaltararvode	28 459	27 985
ComHem	-	1 775
	<u>40 158</u>	<u>41 174</u>

2

Not 8 Förändring likvida medel

<i>Belopp i kr</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-4 100	-266 298
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	410 436	410 436
	<u>406 336</u>	<u>144 138</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	406 336	144 138
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	980	6 838
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	50 180	28 256
Kassaflöde från den löpande verksamheten	457 496	179 232
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-2 000 000	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 000 000	-
Årets kassaflöde	-1 542 504	179 232
Likvida medel vid årets början	2 686 950	2 507 718
Likvida medel vid årets slut	1 144 446	2 686 950

Not 9 Skulder till kreditinstitut

<i>Långgivare</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Löptid</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>Förändring</i>	<i>2017-12-31</i>
Swedbank	0,817%	2018-09-25	3 000 000	2 000 000	1 000 000
Swedbank	1,44%	2018-09-25	3 700 000	-	3 700 000
			<u>6 700 000</u>	<u>2 000 000</u>	<u>4 700 000</u>

Lånen löper för närvarande utan amorteringar.

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
Fastighetsinteckningar	13 000 000	13 000 000
	<u>13 000 000</u>	<u>13 000 000</u>

2

Not 10 Övriga kortfristiga skulder

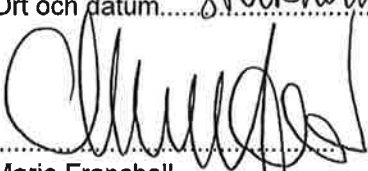
	2017-12-31	2016-12-31
Momsskuld	26 190	6 684
Balkongfond	9 183	9 183
	35 373	15 867

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna löner	44 000	44 000
Upplupna sociala avgifter	12 357	12 357
Upplupna räntor	7 592	8 629
Förutbetalda hyror och avgifter	132 730	137 405
Värme	91 640	102 567
	288 319	304 958

Underskrifter

Ort och datum... Stockholm 2018-05-28



Maria Franchell
Styrelseordförande



Mattias Norman
Styrelseledamot



Johanna Jonsson
Styrelseledamot



Stefan Gärtner
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 29 maj 2018



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 1 januari 2017 - 31 december 2017.

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 2017 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 revisionssed 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 eventuella 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 1 januari - 31 december 2017 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 29 maj 2018



Matz Ekman
Auktoriserad revisor