

Årsredovisning för
Brf Norrtullsgatan 61, Stockholm
769607-1286

Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-10
Underskrifter	10

2

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Norrtullsgatan 61, Stockholm, 769607-1286 får härmed avge årsredovisning för 2018.

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	Ordförande
Johanna Jonsson	
Mattias Norman (avgick pga flytt november-18)	
Stefan Gärtner	
Amelie Karlsson	

Suppleanter

Malin Hamnered (avgick pga flytt november-18)

Revisor

Matz Ekman

Föreningsstämma hölls 2018-05-31

Styrelsen har haft 12 antal protokollförda sammanträden.

Valberedning

Ingen valberedning finns enl. årsstämmoprotokoll.

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.

sh
2
AK
all

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 35

Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret var 15

Antalet avgående medlemmar vid räkenskapsåret var 12

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 37

Under 2018 har 8(5) lägenheter överlåtits.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, tkr	1 372	1 370	1 358	1 353	1 353
Resultat efter finansiella poster, tkr	-218	-4	-266	-167	-299
Soliditet, % *	83	83	78	79	79
Bostadsrättsyta	1 101	1 101	1 101	1 101	1 101
Total yta (bostäder och lokaler)	1 877	1 877	1 877	1 877	1 877
Årsavgift / kvm bostadsrättsyta	645	645	646	645	646
Lån / kvm bostadsrättsyta	4 269	4 269	6 085	6 085	6 099
Fastighetens belåningsgrad, %	11,00	11,00	16,00	22,00	22,00
Taxeringsvärde, tkr	41 978	41 978	41 978	30 842	30 842
Insatser och upplåtelseavgifter, tkr	25 763	25 763	25 763	25 763	25 763
Avsättning till fond för yttre underhåll / kvm total yta	67,09	67,09	65,78	65,78	49,29
Avskrivning / kvm total yta	219	219	219	219	210
Elkostnad / kvm total yta	18	17	16	18	19
Värmekostnad / kvm total yta	160	171	171	147	158
Vattenkostnad / kvm total yta	21	14	14	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	1 435 240	-1 788 908	-4 100
Avsättning till fond för yttre underhåll			125 934		
Resultatdisposition				-130 035	4 100
Årets resultat					-218 156
	20 412 852	5 350 516	1 561 174	-1 918 943	-218 156

SH
71
Ulf
AK

Resultatdisposition

Belopp i kr

Till föreningstämmans förfogande står följande medel:

balanserat resultat	-1 918 943
årets resultat	-218 156
Totalt	-2 137 099

Styrelsen föreslår följande behandling av föreningens resultat:

avsättning till fond för yttre underhåll	125 934
balanseras i ny räkning	-2 263 033
Summa	-2 137 099

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 371 878	1 369 739
Summa rörelseintäkter		1 371 878	1 369 739
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-798 362	-663 548
Övriga externa kostnader	4	-261 833	-161 640
Personalkostnader	5	-59 796	-57 759
Av- och nedskrivningar		-410 436	-410 436
Summa rörelsekostnader		-1 530 427	-1 293 383
Rörelseresultat		-158 549	76 356
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-59 607	-80 456
Summa finansiella poster		-59 607	-80 456
Resultat efter finansiella poster		-218 156	-4 100
Resultat före skatt		-218 156	-4 100
Årets resultat		-218 156	-4 100

R

SH
AK
Ulf

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	28 838 254	29 248 690
Summa materiella anläggningstillgångar		28 838 254	29 248 690
Summa anläggningstillgångar		28 838 254	29 248 690
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		106 038	83 687
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	46 102	40 158
Summa kortfristiga fordringar		152 140	123 845
Kassa och bank	8		
Kassa och bank		1 286 446	1 144 446
Summa kassa och bank		1 286 446	1 144 446
Summa omsättningstillgångar		1 438 586	1 268 291
SUMMA TILLGÅNGAR		30 276 840	30 516 981

12

Sh
JK
alt
PR

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsavgifter		25 763 368	25 763 368
Fond för yttre underhåll		1 561 174	1 435 240
Summa bundet eget kapital		27 324 542	27 198 608
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 918 943	-1 788 908
Årets resultat		-218 156	-4 100
Summa fritt eget kapital		-2 137 099	-1 793 008
Summa eget kapital		25 187 443	25 405 600
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	4 700 000	4 700 000
Övriga långfristiga skulder		15 000	15 000
Summa långfristiga skulder		4 715 000	4 715 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		68 678	65 640
Skatteskulder		5 336	7 049
Övriga kortfristiga skulder	10	19 140	35 373
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	281 243	288 319
Summa kortfristiga skulder		374 397	396 381
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 276 840	30 516 981

2

SH
AKK
AKK

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:

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

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2018-01-01- 2018-12-31</u>	<u>2017-01-01- 2017-12-31</u>
Årsavgifter, bostäder	710 064	710 064
Hysesintäkter, bostäder	97 752	97 752
Hysesintäkter, lokaler	545 692	543 717
Övriga intäkter	18 370	18 206
	<u>1 371 878</u>	<u>1 369 739</u>

[Handwritten signatures and initials]

Not 3 Driftskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Fastighetsskötsel	27 493	24 788
Reparationer	137 565	91 510
Underhåll	78 312	
Taxebundna kostnader	392 893	388 111
Försäkring	72 239	69 909
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	89 860	89 230
	798 362	663 548

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Självrisker, kundförluster och liknande	18 800	
Förvaltningskostnader	115 993	112 631
Revisionsarvoden	27 085	28 242
Advokatkostnader	42 300	
Konsultarvode	21 963	1 129
Övriga externa kostnader	35 692	19 638
	261 833	161 640

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Löner, arvoden och andra ersättningar:		
Arvoden	45 500	43 950
	45 500	43 950
Sociala kostnader	14 296	13 809
	59 796	57 759

Föreningen har inga anställda.

Sh 11
AK

Not 6 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
<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:	-1 013 567	-861 128
-Årets avskrivning enligt plan	<u>-152 439</u>	<u>-152 439</u>
	-1 166 006	-1 013 567
<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:	-2 568 350	-2 310 353
-Årets avskrivning enligt plan	<u>-257 997</u>	<u>-257 997</u>
	-2 826 347	-2 568 350
<i>Mark</i>	8 903 766	8 903 766
Redovisat värde vid årets slut	<u>28 838 254</u>	<u>29 248 690</u>

Taxeringsvärden

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

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetald försäkringspremie	12 108	11 699
Förvaltararvode	29 104	28 459
Övrigt	<u>4 890</u>	<u></u>
	46 102	40 158

gh
72
alb
OK

Not 8 Förändring likvida medel

Belopp i kr	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-218 156	-4 100
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	410 436	410 436
	192 280	406 336
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	192 280	406 336
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-28 296	980
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-21 984	50 180
Kassaflöde från den löpande verksamheten	142 000	457 496
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-	-2 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-2 000 000
Årets kassaflöde	142 000	-1 542 504
Likvida medel vid årets början	1 144 446	2 686 950
Likvida medel vid årets slut	1 286 446	1 144 446

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Löptid	2017-12-31	Förändring	2018-12-31
Swedbank	1,223%		1 000 000	-	1 000 000
Swedbank	1,223%		3 700 000	-	3 700 000
			4 700 000	-	4 700 000

Lånen löper för närvarande utan amorteringar.

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	13 000 000	13 000 000
	13 000 000	13 000 000

Eventualförpliktelser

Inga

Inga

Stämman
AK

Not 10 Övriga kortfristiga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Momsskuld	9 957	26 190
Balkongfond	9 183	9 183
	<u>19 140</u>	<u>35 373</u>

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

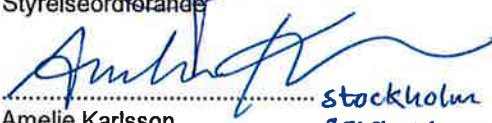
	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna löner	44 000	44 000
Upplupna sociala avgifter	12 357	12 357
Upplupna räntor	479	7 592
Förutbetalda hyror och avgifter	134 407	132 730
Värme	90 000	91 640
	<u>281 243</u>	<u>288 319</u>

Underskrifter

Ort och datum... Stockholm 29/4-19


.....
Maria Franchell
Styrelseordförande


.....
Johanna Jonsson
Styrelseledamot


.....
Amelie Karlsson
Styrelseledamot

Stockholm
2019-01-25


.....
Stefan Gärtner
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 30 april 2019


.....
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 2018 - 31 december 2018.

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 2018 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. Risker 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 2018 - 31 december 2018 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 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 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 30 april 2019



Matz Ekman
Auktoriserad revisor