

Årsredovisning 2019

BRF NORRTULLSGATAN 61, STOCKHOLM
769607-1286

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:

	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

2

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2001-05-16.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen har 2 hyreslägenheter och 28 bostadsrätter om totalt 1 184 kvm och 3 lokaler om 693 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa.

Styrelsens sammansättning

Maria Ingrid Birgitta Franchell	Ordförande
Amelie Karlsson	Styrelsemedlem
Anne Lærke Sørensen	Styrelsemedlem
Julia Rygaard	Styrelsemedlem

Valberedning

Ingen valberedning finns enligt årsstämmoprotokoll..

Revisorer

Matz Ekman Revisor BDO Mälardalen AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-31. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 37 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 4. Det har under året skett 5 överlåtelse.

7

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 408 897	1 371 878	1 369 739	1 358 000
Resultat efter fin. poster	-854 226	-218 156	-4 100	-266 000
Soliditet, %	82	83	83	78
Taxeringsvärde	50 958 000	41 978 000	41 978 000	41 978 000
Bostadsyta, kvm	1 184	1 101	1 101	1 101
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	645	645	645	645
Lån per kvm bostadsyta, kr	3 970	4 269	4 269	6 085

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	20 412 852	-	-	20 412 852
Upplåtelseavgifter	5 350 516	-	-	5 350 516
Fond, yttre underhåll	1 561 174	-	125 934	1 687 108
Balanserat resultat	-1 918 943	-218 155	-125 934	-2 263 032
Årets resultat	-218 155	218 155	-854 226	-854 226
Eget kapital	25 187 444	0	-854 226	24 333 217

2

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 263 032
Årets resultat	<u>-854 226</u>
Totalt	-3 117 259

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	152 874
Att från yttre fond i anspråk ta	-191 552
Balanseras i ny räkning	<u>-3 078 581</u>
	-3 117 259

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

2

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 408 897	1 371 878
Summa rörelseintäkter		1 408 897	1 371 878
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-1 532 943	-798 362
Övriga externa kostnader	8	-193 915	-261 833
Personalkostnader	9	-61 110	-59 796
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-410 436	-410 436
Summa rörelsekostnader		-2 198 404	-1 530 427
Rörelseresultat		-789 507	-158 549
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-64 719	-59 607
Summa finansiella poster		-64 719	-59 607
Resultat efter finansiella poster		-854 226	-218 156
Årets resultat		-854 226	-218 156

2

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	28 427 818	28 838 254
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>28 427 818</i>	<i>28 838 254</i>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<i>28 427 818</i>	<i>28 838 254</i>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		55 854	0
Övriga fordringar	12	393 705	106 038
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	38 410	46 102
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>487 969</i>	<i>152 140</i>
Kassa och bank			
Kassa och bank		921 102	1 286 446
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>921 102</i>	<i>1 286 446</i>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<i>1 409 071</i>	<i>1 438 586</i>
Summa tillgångar		29 836 889	30 276 840

2

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		25 763 368	25 763 368
Balkongfond		9 183	9 183
Fond för yttre underhåll		1 687 108	1 561 174
Summa bundet eget kapital		27 459 659	27 333 725
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 263 032	-1 918 943
Årets resultat		-854 226	-218 155
Summa fritt eget kapital		-3 117 259	-2 137 098
Summa eget kapital		24 342 400	25 196 627
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	4 700 000	4 700 000
Övriga långfristiga skulder		91 300	15 000
Summa långfristiga skulder		4 791 300	4 715 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		382 872	68 678
Skatteskulder		16 358	5 336
Övriga kortfristiga skulder		11 806	9 957
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	292 152	281 243
Summa kortfristiga skulder		703 188	365 214
Summa eget kapital och skulder		29 836 889	30 276 841

2

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Norrtullsgatan 61, Stockholm har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	2-4 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 377 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter

	2019	2018
Hysesintäkter, bostäder	97 752	97 752
Hysesintäkter, lokaler	570 624	545 692
Årsavgifter, bostäder	710 064	710 064
Övriga intäkter	30 457	18 370
Summa	1 408 897	1 371 878

Not 3, Fastighetsskötsel	2019	2018
Besiktning och service	4 700	16 781
Fastighetsskötsel	2 024	4 924
Snöskottning	1 930	5 787
Övrigt	7 492	0
Summa	16 146	27 493

Not 4, Reparationer	2019	2018
Reparationer	740 754	137 565
Summa	740 754	137 565

Not 5, Planerade underhåll	2019	2018
Övrigt	191 552	78 312
Summa	191 552	78 312

Not 6, Taxebundna kostnader	2019	2018
Fastighetsel	43 082	34 367
Sophämtning	23 640	14 796
Uppvärmning	298 275	300 042
Vatten	27 535	40 292
Summa	392 532	389 496

Not 7, Övriga driftskostnader	2019	2018
Fastighetsförsäkringar	85 842	72 239
Fastighetsskatt	102 890	89 860
Kabel-TV	3 227	3 397
Summa	191 959	165 496

Not 8, Övriga externa kostnader	2019	2018
Förbrukningsmaterial	3 000	0
Kameral förvaltning	116 416	113 834
Konsultkostnader	10 996	21 963
Revisionsarvoden	29 805	27 085
Övriga förvaltningskostnader	33 698	98 951
Summa	193 915	261 833

Not 9, Personalkostnader	2019	2018
Sociala avgifter	14 610	14 296
Styrelsearvoden	46 500	45 500
Summa	61 110	59 796

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2019	2018
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	63 542	59 607
Övriga räntekostnader	1 177	0
Summa	64 719	59 607

Not 11, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	32 830 607	32 830 607
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	32 830 607	32 830 607
Ingående ackumulerad avskrivning	-3 992 353	-3 581 917
Årets avskrivning	-410 436	-410 436
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 402 789	-3 992 353
Utgående restvärde enligt plan	28 427 818	28 838 254
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>8 903 766</i>	<i>8 903 766</i>

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	15 486 000	18 070 000
Taxeringsvärde mark	35 472 000	23 908 000
Summa	50 958 000	41 978 000

Not 12, Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
Klientmedelskonto	288 625	0
Skattekonto	104 163	106 038
Övriga fordringar	917	0
Summa	393 705	106 038

Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsskötsel	7 983	0
Försäkringspremier	0	12 108
Förvaltning	18 016	0
Städning	3 574	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 837	33 994
Summa	38 410	46 102

**Not 14, Skulder till
kreditinstitut**

	Ränteändringsdag	Räntesats 2019-12-31	Skuld 2019-12-31	Skuld 2018-12-31
Swedbank	2020-03-28	1,48 %	1 000 000	1 000 000
Swedbank	2020-03-28	1,48 %	3 700 000	3 700 000
Summa			4 700 000	4 700 000

Lånen förväntas uppgå till 4 700 000 kr om 5 år

2

Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
El	2 252	0
Förutbetalda avgifter/hyror	133 603	134 407
Kabel-TV	917	0
Löner	44 000	44 000
Sociala avgifter	12 357	12 357
Utgiftsräntor	479	479
Vatten	4 599	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	93 945	90 000
Summa	292 152	281 243

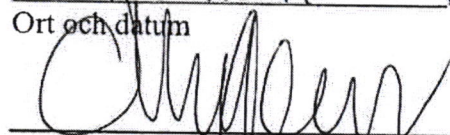
Not 16, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	13 000 000	13 000 000
Summa	13 000 000	13 000 000

Not 17, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

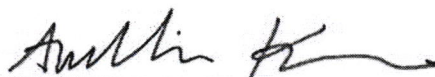
Installerat ny fettavskiljare samt sanerat och renoverat lokalen den är placerad i. Moderniserat hissen så att den uppfyller de senaste säkerhets- och tillgänglighetsstandarderna samt renoverat hisskorgen.

Underskrifter

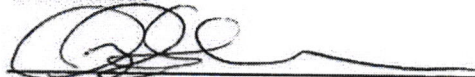
Stockholm, 2020 - 06 - 22
Ort och datum



Maria Ingrid Birgitta Franchell
Ordförande

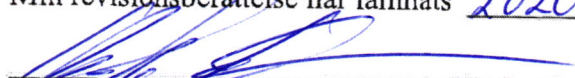


Amelie Karlsson
Styrelsemedlem



Anne Lærke Sørensen
Styrelsemedlem

Min revisionsberättelse har lämnats 2020 - 06 - 30



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 2019 - 31 december 2019.

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 2019 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 med undantag av att jag ej beretts möjlighet att del av protokoll från styrelsemöten hållna efter den 31 december 2019 samt protokoll från 2019 års föreningsstämma. 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, förfälskning, 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.

2

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 2019 - 31 december 2019 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 juni 2020



Matz Ekman
Auktoriserad revisor