

Årsredovisning

för

Brf Nybrogatan 57

769623-7283

Räkenskapsåret

2022

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-9
Underskrifter	10

OB
AM
KS
Am

Styrelsen för BRF Nybrogatan 57, 769623-7283, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för 2022

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har för ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta lägenheter för föreningens medlemmar.

Föreningen förvärvade 2014 fastigheten Stockholm Guld fisken 18, totalt finns 43 lägenheter och två lokaler. Gymmet Master Training hyr en lokal på 900kvm och den andra lokalen hyrs sedan 2018 av frisörsalongen High Society.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm och i försäkringen ingår:

- Fastighetsförsäkring
- Fullservice försäkring med Anticimex
- Hysesförlustförsäkring
- Maskinförsäkring
- Ansvarsförsäkring
- Rättsskyddsförsäkring
- Styrelseansvarsförsäkring

ViRedo AB sköter den ekonomiska förvaltningen och Storholmen Förvaltning AB sköter den tekniska förvaltningen.

Föreningens lån ligger i Swedbank

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En del kvarvarande arbeten har gjorts på terrassen som renoverades under 2022.

Föreningen har under hösten 2022 bytt tekniska förvaltare till Storholmen som också uppdaterar föreningens långsiktiga underhållsplan.

Dörren till soprummet i nummer 57 har lagats och förstärkts.

Skyltar om förbjuden cykelparkering mot fastade har satts upp.

Lukt och läckande avloppsrör i källaren har åtgärdats.

Föreningens balkonger har besiktigats och delar av de kommer att renoveras under 2023

Koden till ytterdörrarna är ändrad



Medlemsinformation

Medlemsantalet var vid årets början 62st och vid årets slut 62st. Det har under 2022 skett 6 överlåtelser och en del överlåtelse.

Föreningen är ett privatbostadsbolag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Flerårsöversikt (Kr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	5 573 375	5 112 276	5 512 983	5 349 998
Resultat efter finansiella poster	-811 267	-2 017 888	-1 559 158	-971 312
Soliditet (%)	81	81	81	82
Lån/kvm totalyta	18 135	18 135	18 135	18 135
Lån/kvm bostadsrättsyta	22 008	22 008	22 008	22 008
Resultat exkl avskrivningar	753 097	-453 524	5 206	593 052
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	574	574	573	546

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	446 275 000	667 337	-8 092 685	-2 017 888	436 831 764
Disposition av föregående års resultat:			-2 017 888	2 017 888	0
Fond för yttre underhåll		572 337	-572 337		0
Anspråktagande av fond		-667 337	667 337		0
Årets resultat				-811 267	-811 267
Belopp vid årets utgång	446 275 000	572 337	-10 015 573	-811 267	436 020 497

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-10 015 573
årets förlust	-811 267
	-10 826 840

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll enl. underhållsplanen	1 200 000
i ny räkning överföres	-12 026 840
	-10 826 840

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

DB
AM
A
is
Ann

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 573 375	5 112 276
Övriga rörelseintäkter	2	38 128	1 699 720
Summa rörelseintäkter		5 611 503	6 811 996
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-2 770 881	-5 207 504
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-1 564 364	-1 564 364
Summa rörelsekostnader		-4 335 245	-6 771 868
Rörelseresultat		1 276 258	40 128
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 087 525	-2 058 016
Summa finansiella poster		-2 087 525	-2 058 016
Resultat efter finansiella poster		-811 267	-2 017 888
Resultat före skatt		-811 267	-2 017 888
Årets resultat		-811 267	-2 017 888

DB
AM
K
Cunn
K

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

528 305 790

529 870 154

Summa materiella anläggningstillgångar

528 305 790

529 870 154

Summa anläggningstillgångar

528 305 790

529 870 154

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar

1 119 137

1 022 802

Övriga fordringar

379 050

382 420

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

37 696

35 279

Summa kortfristiga fordringar

1 535 883

1 440 501

Kassa och bank

Kassa och bank

6 809 914

5 852 969

Summa kassa och bank

6 809 914

5 852 969

Summa omsättningstillgångar

8 345 797

7 293 470

SUMMA TILLGÅNGAR

536 651 587

537 163 624

DB AM AF KS

Kassaflödesanalys

Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-811 267	-2 017 888
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 564 364	1 564 364
Betald skatt	81 370	4 435
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	834 467	-449 089
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av avgifts- och hyresfordringar	-99 005	25 226
Förändring av kortfristiga fordringar	254	31 465
Förändring av leverantörsskulder	66 036	-30 699
Förändring av kortfristiga skulder	155 194	50 116
Kassaflöde från den löpande verksamheten	956 946	-372 982
Årets kassaflöde	956 946	-372 982
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	5 852 969	6 225 950
Likvida medel vid årets slut	6 809 914	5 852 969

DB AM AP VS

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Från 2020 klassificeras lån till kreditinstitut som förfaller/villkorsändras inom 1 år som kortfristiga skulder i årsredovisningen. Se vidare not 7 med detaljerad uppställning över föreningens lån till kreditinstitut.

Anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

200 År

Not 2 Nettoomsättning och övriga intäkter

	2022	2021
Årsavgifter	2 525 478	2 525 478
Hysesintäkter lokaler	3 028 518	2 570 733
Fastighetsskatt	19 380	16 065
Övriga intäkter	38 128	1 699 720
	5 611 504	6 811 996

Not 3 Övriga externa kostnader

	2022	2021
El	-305 672	-216 306
Värme	-697 436	-770 238
Fjärrkyla	-46 285	-43 598
Vatten & avlopp	-99 219	-91 247
Renhållning och städning	-186 172	-191 208
Reparation, underhåll och teknisk förvaltning	-600 409	-3 165 380
Fastighetsskatt	-456 000	-378 000
KabelTV/internet	-104 484	-104 484
Revisionsarvoden	-25 156	-24 063
Ekonomisk förvaltning	-97 494	-95 583
Övriga kostnader	-152 554	-121 352
Vidarefaktureringar	0	-6 045
	-2 770 881	-5 207 504

Am
DB AM AF 13

Not 4 Anställda och personalkostnader

Styrelsen har inte tagit ut arvode för 2022.

Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022	2021
Byggnader	-1 564 364	-1 564 364
	-1 564 364	-1 564 364

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	542 385 066	542 385 066
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	542 385 066	542 385 066
Ingående avskrivningar	-12 514 912	-10 950 548
Årets avskrivningar	-1 564 364	-1 564 364
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 079 276	-12 514 912
Utgående redovisat värde	528 305 790	529 870 154
Taxeringsvärden byggnader	190 000 000	145 000 000
Taxeringsvärden mark	183 600 000	120 800 000
	373 600 000	265 800 000

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Swedbank Hypotek AB (Publ)	2,280	2028-08-25	20 000 000	20 000 000
Swedbank Hypotek AB (Publ)	2,189	2026-06-17	24 200 000	24 200 000
Swedbank Hypotek AB (Publ)	2,270	2025-09-25	24 200 000	24 200 000
Swedbank Hypotek AB (Publ)	2,020	2024-05-24	24 278 390	24 278 390
Swedbank Hypotek AB (Publ) rörlig ränta	3,132	2023-02-28	4 200 000	4 200 000
			96 878 390	96 878 390
Kortfristiga skulder			4 200 000	4 200 000

Not 8 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	117 000 000	117 000 000
	117 000 000	117 000 000

OB AM  GMM
AS VS

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Beslut har fattats att byta fastighetens fjärrvärmeväxlare/panna orsaken är att den är gammal och har överskridit förväntad livslängd med många år och den är inte så effektiv som vi önskar. Enligt gällande underhållsplan.

Ventilationsarbeten har påbörjats i de lägenheterna som omfattades av anmärkningar från tidigare gjord OVK besiktning. Enligt gällande underhållsplan.

Föreningens kommersiella hyresgäster har fått en hyreshöjning i enlighet med ökningen av konsumentprisindex på 10,9 % för 2023.

Underskrifter

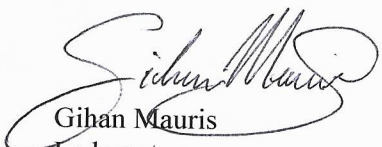
Stockholm 12/4-2023


Claes Wenthzel
Ordförande


Amirkhon Martinz
Ledamot


Karl Skoog
Ledamot

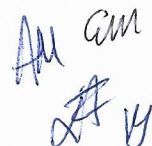

Henry Sténson
Ledamot


Gihan Mauris
Ledamot


Lars Frölund
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 14 april 2023


Daniel Boström
Auktoriserad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Nybrogatan 57

Org.nr. 769623-7283

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nybrogatan 57 för år 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 misstag.

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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 har 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 Nybrogatan 57 för år 2022 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 14 april 2023



Daniel Boström

Auktoriserad revisor

Brf Nybrogatan 57
Att: Styrelsen
Box 55642
102 14 Stockholm

Stockholm den 14 april 2023

Revisionsrapport i samband med bokslutsrevision av Brf Nybrogatan 57

Jag har gått igenom bokföringen för räkenskapsåret och då bland annat kontrollerat den löpande bokföringen stickprovsvis, att intäkter och kostnader är hänfödda till rätt år, att tillgångar och skulder existerar och är rätt värderade samt styrelsens förvaltning av föreningen. Nedan kommer en sammanställning av de iakttagelser som jag har gjort under bokslutsrevisionen.

- 1) Föreningens ekonomi, budget, underhållsplan, fastighetslån och andra parametrar diskuteras löpande i styrelsen och protokollförs avseende beslut och de diskussioner som förs. Förvaltningen synes ur det perspektivet fungera mycket väl.

En liten formalianotering är att protokollen bör numreras för att enklare följa nummerföljden på de möten som protokollförs.

- 2) De stigande räntenivåerna kommer sannolikt medföra högre räntekostnader för föreningen framåtriktat i takt med villkorsändringsdatum på respektive lån. Vid upprättande av flerårsbudget och som grund till fastställande av årsavgifter skulle jag rekommendera att använda en kalkylränta som ger marginal mot högre räntenivåer än de som varit de senaste tio åren och som medger att föreningens ekonomi klarar av när de högre räntenivåer får fullt utslag på föreningens lån.
- 3) Jag har tagit de av föreningens underhållsplan och stämt av den rekommenderade avsättningen mot faktisk genomförd avsättning till fond för yttre underhåll samt tillhörande kassaflöde/sparande. Underhållsplanen är färsk och diskuteras löpande i styrelsen. För att underlätta bedömningen om avsättningsbehov/det sparande som behövs för att möta framtida underhåll skulle den kunna kompletteras så att åtgärderna i underhållsplanen inkluderar ingående moms, förslagsvis med beräkning på 82% av ingående moms dvs. samma fördelningsnyckel som föreningen har för gemensamma kostnader.

Sett till underhållsplanens rekommendation om genomsnittligt underhållsbehov om ca 1,2 mkr ser det ut som att budgeten för 2023 visar något lägre beräknat sparande/kassaflöde om ca 1,1 mkr (exkl. planenliga underhållskostnader). Då räntor och driftskostnader sannolikt ökar kommande år bör avgiftsuttaget diskuteras så att det säkerställs att tillräckliga medel reserveras varje år för framtida underhållskostnader.

Då föreningen är högt belånad torde det finnas risk att banker inte medger ytterligare upplåning, vilket medför att sparandet för framtida underhåll främst bör gå till eget bank-/räntesparande. Amortering av lånen som en del av finansieringen i väntan på framtida underhållskostnader (dvs. att amortera och sedan låna upp mer när resp. underhållsåtgärder sker) bör endast ske ifall banken gett positivt förhandsbesked kring möjligheten att låna upp för att finansiera framtida underhållsåtgärder.

- 4) Jag har noterat att föreningens aktuella stadgar är upprättade 2013. Sedan dess har ändringar i lagen om ekonomiska föreningar tillkommit vilket medför att föreningen måste uppdatera stadgarna och rösta igenom dem på två efterföljande stämmor. Enligt övergångsregler skulle dessa uppdateringar av stadgarna läggas fram som förslag senast 30/6-2018. Detta arbete är därmed försenat och nuvarande stadgar inte i alla avseenden i överensstämmelse med föreningslagen. Arbetet med nya stadgar bör påbörjas så snart som möjligt.
- 5) Från räkenskapsår som påbörjas 1/1-2023 inträder nya krav i bostadsrättslagen bl.a. rörande renoveringar i lägenheter och förverkansgrunder av bostadsrätten, samt tillkommande krav på innehåll i årsredovisningen. Jag rekommenderar att styrelsen under året ser över dessa samt i samråd med den ekonomiske förvaltaren förbereder så att innehållet i årsredovisningen för 2023 följer de nya lagkrav som införts.

Jag vill även passa på att tacka för ett gott samarbete under året.

BL Revision



Daniel Boström
Auktoriserad revisor