

Årsredovisning
för
Brf Nybrogatan 57
769623-7283

Räkenskapsåret
2019

Innehållsförteckning

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

Styrelsen för BRF Nybrogatan 57, 769623-7283, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för 2019

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 åt föreningens medlemmar.

Föreningen förvärvade 2014 fastigheten Stockholm Guldfisken 18. Totalt finns 43 lägenheter och 2 lokaler i fastigheten. Gymmet Master Training hyr en lokal på 900kvm och den andra lokalen hyrs av frisörsalongen High Society.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar i Stockholm och i försäkringen ingår:

- fastighetsförsäkring
- Fullserviceförsäkring hos Anticimex
- Försäkring för hyresförlust
- Maskinförsäkring
- Ansvarsförsäkring
- Rättskyddsförsäkring

ViRedo AB sköter den ekonomiska förvaltningen och SCB den tekniska förvaltningen.

Föreningens lån ligger i Swedbank

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under sommaren 2019 uppstod en brand i gymmet orsakad av en elkortslutning. Skadorna efter branden har återställts och kostnaderna täcks av föreningens försäkring.

Gymmet drabbades även av en vattenläcka och återställningen pågår. Kostnaden för vattenläckan drabbar föreningen.

Styrelsen har beslutat att se över föreningens hissar på grund av återkommande problem med att de stannar.

Medlemsinformation

Medlemsantalet var vid årets början 67st och vid årets slut 65st. Det har under 2019 skett 4 överlåtelser

Föreningen är ett privatbostadsbolag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Flerårsöversikt (Kr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	5 349 998	5 245 903	5 204 513	5 216 229
Resultat efter finansiella poster	-971 312	-989 475	-1 059 396	-1 349 855
Soliditet (%)	82	82	82	71

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	446 275 000	330 000	-4 235 403	-989 475	441 380 122
Disposition av föregående års resultat:		110 000	-1 099 475	989 475	0
Årets resultat				-971 312	-971 312
Belopp vid årets utgång	446 275 000	440 000	-5 334 878	-971 312	440 408 810

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 334 877
årets förlust	-971 312
	-6 306 189

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	530 000
i ny räkning överföres	-6 836 189
	-6 306 189

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

RB DB

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 310 084	5 245 903
Övriga rörelseintäkter		39 914	59 670
Summa rörelseintäkter		5 349 998	5 305 573
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-2 691 424	-2 422 053
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-1 564 364	-1 564 364
Summa rörelsekostnader		-4 255 788	-3 986 417
Rörelseresultat		1 094 210	1 319 156
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		50	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 065 572	-2 308 631
Summa finansiella poster		-2 065 522	-2 308 631
Resultat efter finansiella poster		-971 312	-989 475
Resultat före skatt		-971 312	-989 475
Årets resultat		-971 312	-989 475

165

DB

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

532 998 882

534 563 246

Summa materiella anläggningstillgångar

532 998 882

534 563 246

Summa anläggningstillgångar

532 998 882

534 563 246

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

1 003 061

1 319 472

Övriga fordringar

146 162

760

Summa kortfristiga fordringar

1 149 223

1 320 232

Kassa och bank

Kassa och bank

6 565 719

5 112 632

Summa kassa och bank

6 565 719

5 112 632

Summa omsättningstillgångar

7 714 942

6 432 864

SUMMA TILLGÅNGAR

540 713 824

540 996 110

PG DB

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

446 275 000

446 275 000

Uppskrivningsfond

440 000

330 000

Summa bundet eget kapital

446 715 000

446 605 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-5 334 877

-4 235 403

Årets resultat

-971 312

-989 475

Summa fritt eget kapital

-6 306 189

-5 224 878

Summa eget kapital

440 408 811

441 380 122

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

7

96 878 390

96 878 390

Summa långfristiga skulder

96 878 390

96 878 390

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

236 043

188 113

Skatteskulder

702 000

648 000

Övriga skulder

888 026

294 668

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 600 554

1 606 817

Summa kortfristiga skulder

3 426 623

2 737 598

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

540 713 824

540 996 110

AG
DB

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.

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

	2019	2018
Årsavgifter	2 405 217	2 405 217
Hysesintäkter lokaler	2 904 867	2 840 686
	5 310 084	5 245 903

Not 3 Övriga externa kostnader

	2019	2018
El, värme, fjärrkyla, vatten/avlopp	1 017 437	1 007 655
Renhållning och städning	205 705	187 563
Reparation, underhåll och teknisk förvaltning	739 772	493 378
Fastighetsskatt	378 000	324 000
KabelTV/internet	103 275	104 599
Revisionsarvoden	23 522	23 016
Ekonomisk förvaltning	96 710	91 965
Övriga kostnader	127 003	189 877
	2 691 424	2 422 053

Not 4 Anställda och personalkostnader

Styrelsen har inte tagit ut arvode för 2019.

Handwritten signature and initials in blue ink, likely representing the auditor or a board member.

Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019	2018
Byggnader	1 564 364	1 564 364
	1 564 364	1 564 364

Not 6 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	542 385 066	542 385 066
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	542 385 066	542 385 066
Ingående avskrivningar	-7 821 820	-6 257 456
Årets avskrivningar	-1 564 364	-1 564 364
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 386 184	-7 821 820
Utgående redovisat värde	532 998 882	534 563 246
Taxeringsvärden byggnader	145 000 000	114 600 000
Taxeringsvärden mark	120 800 000	89 800 000
	265 800 000	204 400 000

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Swedbank Hypotek AB (Publ)	2,28	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)	2,02	2024-05-24	24 278 390	24 278 390
Swedbank Hypotek AB (Publ)				
rörlig ränta, 3 mån	0,887		4 200 000	4 200 000
			96 878 390	96 878 390

Not 8 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	117 000 000	117 000 000
	117 000 000	117 000 000

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

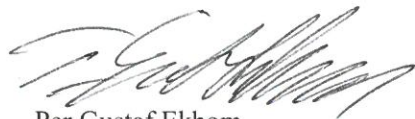
Styrelsen har beslutat att höja medlemsavgifterna med 5% från den 1:a april 2020. Det är den första avgiftshöjningen sedan föreningen bildades.

Återställningen av vattenläckan fortgår under 2020.



Underskrifter

Stockholm den 22/4-2020



Per Gustaf Ekbom
Ordförande


Jens Hedar
Ledamot
Jonas Bäckström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 30/4-2020



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 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.

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 uppger, 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.

PB

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 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 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 30 april 2020



Daniel Boström

Auktoriserad revisor