

Årsredovisning
för
Brf Nybrogatan 57
769623-7283

Räkenskapsåret
2021

Innehållsförteckning

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



Handwritten signatures in blue ink, including a large signature at the top, a smaller one below it, and a signature to the right. At the bottom right, the letters "OB" are written.

Styrelsen för BRF Nybrogatan 57, 769623-7283, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för 2021

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 Guldfisken 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
- Hyresförlustförsäkring
- Maskinförsäkring
- Ansvarsförsäkring
- Rättsskyddsförsäkring
- Styrelseansvarsförsäkring

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

Föreningens lån ligger i Swedbank

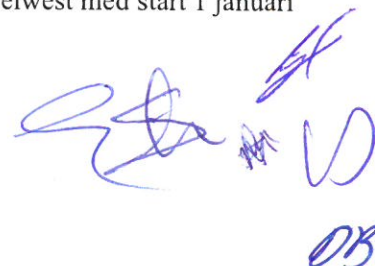
Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Trots Covid-19 utbrottet har föreningens båda hyresgäster kunnat fortsätta bedriva sina verksamheter och inga hyresrabatter eller uppskov har behövt beviljas.

Föreningen under året genomfört underhållsåtgärder på fasad samt hyresgästen genomfört och bekostat renoveringsåtgärder inne i gymmet, i samband med detta tecknades nytt 10-årigt avtal och hyresgästen erhöll reducerad hyra under den tid som det stora renoveringsarbetet genomfördes.

Reparation av terrasser har gjorts under året orsaken är byggfel från det ursprungliga bygget orsakat av Oscar Properties. Föreningen har fått ersättning från byggfelsförsäkringen men tagit kostnaden för självrisken på 236 500 kr.

Föreningen har sagt upp avtalet med SBC och bytt tekniska förvaltningen till Belwest med start 1 januari 2022



Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature, a smaller signature, and the initials 'DB' at the bottom right.

Medlemsinformation

Medlemsantalet var vid årets början 63st och vid årets slut 62st. Det har under 2021 skett 8 överlåtelser

Föreningen är ett privatbostadsbolag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Flerårsöversikt (Kr)	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	5 108 496	5 512 983	5 349 998	5 245 903
Resultat efter finansiella poster	-2 017 888	-1 559 158	-971 312	-989 475
Soliditet (%)	81	81	82	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	-453 524	5 206	593 052	574 889
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	574	573	546	546

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	446 275 000	970 000	-6 836 190	-1 559 158	438 849 652
Disposition av föregående års resultat:			-1 559 158	1 559 158	0
Fond för yttre underhåll		572 337	-572 337		0
ianspråktagande av fond		-875 000	875 000		0
Årets resultat				-2 017 888	-2 017 888
Belopp vid årets utgång	446 275 000	667 337	-8 092 685	-2 017 888	436 831 764

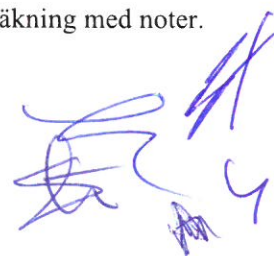
Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-8 092 685
årets förlust	-2 017 888
	-10 110 573

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll enl. underhållsplanen	572 337
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-667 337
i ny räkning överföres	-10 015 573
	-10 110 573

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



Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 108 496	5 512 983
Övriga rörelseintäkter		1 703 500	0
Summa rörelseintäkter		6 811 996	5 512 983
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-5 207 504	-3 444 723
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-1 564 364	-1 564 364
Summa rörelsekostnader		-6 771 868	-5 009 087
Rörelseresultat		40 128	503 896
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 058 016	-2 063 054
Summa finansiella poster		-2 058 016	-2 063 054
Resultat efter finansiella poster		-2 017 888	-1 559 158
Resultat före skatt		-2 017 888	-1 559 158
Årets resultat		-2 017 888	-1 559 158

Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

529 870 154

531 434 518

Summa materiella anläggningstillgångar

529 870 154

531 434 518

Summa anläggningstillgångar

529 870 154

531 434 518

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar

1 022 802

1 048 028

Övriga fordringar

382 420

386 855

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

35 279

66 744

Summa kortfristiga fordringar

1 440 501

1 501 627

Kassa och bank

Kassa och bank

5 852 969

6 225 950

Summa kassa och bank

5 852 969

6 225 950

Summa omsättningstillgångar

7 293 470

7 727 577

SUMMA TILLGÅNGAR

537 163 624

539 162 095





Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

446 275 000

446 275 000

Uppskrivningsfond

667 337

970 000

Summa bundet eget kapital

446 942 337

447 245 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-8 092 685

-6 836 190

Årets resultat

-2 017 888

-1 559 158

Summa fritt eget kapital

-10 110 573

-8 395 348

Summa eget kapital

436 831 764

438 849 652

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

7

92 678 390

92 678 390

Summa långfristiga skulder

92 678 390

92 678 390

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

7

4 200 000

4 200 000

Leverantörsskulder

146 782

177 481

Skatteskulder

756 000

756 000

Övriga skulder

864 903

867 455

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 685 785

1 633 117

Summa kortfristiga skulder

7 653 470

7 634 053

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

537 163 624

539 162 095

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

	2021	2020
Årsavgifter	2 525 478	2 523 870
Hysesintäkter lokaler	2 586 847	2 955 998
Övriga intäkter	1 699 671	33 115
	6 811 996	5 512 983

Not 3 Övriga externa kostnader

	2021	2020
El	-216 306	-230 006
Värme	-770 238	-667 507
Fjärrkyla	-43 598	-44 877
Vatten & avlopp	-91 247	-123 129
Renhållning och städning	-191 208	-170 820
Reparation, underhåll och teknisk förvaltning	-3 165 380	-1 519 259
Fastighetsskatt	-378 000	-378 000
KabelTV/internet	-104 484	-102 156
Redovisningsarvoden	-24 063	-24 844
Ekonomisk förvaltning	-95 583	-93 774
Övriga kostnader	-121 352	-64 485
Vidarefaktureringar	-6 045	-25 866
	-5 207 504	-3 444 723

Not 4 Anställda och personalkostnader

Styrelsen har inte tagit ut arvode för 2021.



Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2021	2020
Byggnader	-1 564 364	-1 564 364
	-1 564 364	-1 564 364

Not 6 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	542 385 066	542 385 066
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	542 385 066	542 385 066
Ingående avskrivningar	-10 950 548	-9 386 184
Årets avskrivningar	-1 564 364	-1 564 364
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 514 912	-10 950 548
Utgående redovisat värde	529 870 154	531 434 518
Taxeringsvärden byggnader	145 000 000	145 000 000
Taxeringsvärden mark	120 800 000	120 800 000
	265 800 000	265 800 000

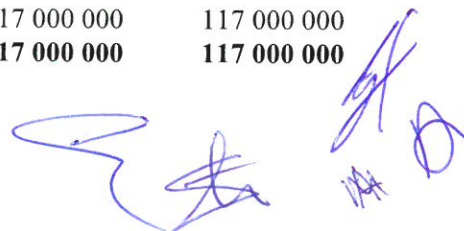
Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
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	0,638		4 200 000	4 200 000
			96 878 390	96 878 390
Kortfristiga skulder			4 200 000	

Not 8 Ställda säkerheter

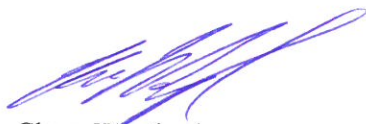
	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	117 000 000	117 000 000
	117 000 000	117 000 000



DB

Underskrifter

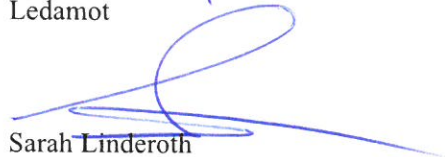
Stockholm 2022-04-09



Claes Wenthzel
Ordförande



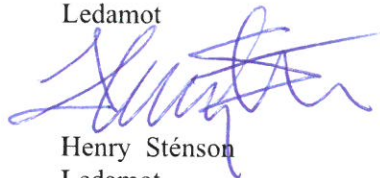
Karl Skoog
Ledamot



Sarah Linderöth
Ledamot



Amirkhon Martinz
Ledamot



Henry Sténson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 14 april 2022



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 2021.

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 2021 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 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. Risker 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, 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 Nybrogatan 57 för år 2021 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 2022



Daniel Boström

Auktoriserad revisor