

Årsredovisning 2019

BRF NORRTULLSGATAN 20
769600-6696

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

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9

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

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 1995-01-27.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Kv. Skalmejblåsaren 2 på adressen Norrtullsgatan 20 i Stockholm. Föreningen har 12 bostadsrätter om totalt 1 269 kvm och 1 lokal om 167 kvm.

Styrelsens sammansättning

Sabina Törnkvist	Sekreterare
Sofia Busck	Ordförande
Mary Örnborg	Kassör
Madeleine Örnehed	Ledamot
Ulla Svensson	Suppleant

Valberedning

Mikael Becker och James Cumberland.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.


Revisorer

Carina Toresson	Extern revisor
Olle Carle	Internrevisor

Sammantraden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-22. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

2019-07-01 Byte av stamventiler 

d



Planerade underhåll

Målning av yttertak

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo AB

Övrig verksamhetsinformation

År 2019 har varit ett lugnt ekonomiskt år på Norrtullsgatan 20. Under juli 2019 byttes stamventilerna ut i fastigheten.

Utredning har genomförts av fuktnivån i Yogastudion för att säkerställa att nivån håller sig inom riktlinjen, utredningen visade sig vara tillfredsställande. Däremot har en skada upptäckts i den källarsal som vetter mot gatan. Vid renovering av lokalen användes färg som inte släpper igenom den fukt som naturligt finns i källarlokal. Åtgärd planerad under sommaren 2020 där nytt bruk sätts upp och målas med färg anpassad för källarmiljöer.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Övriga uppgifter

De planerade underhållet var bytet av stamventiler.

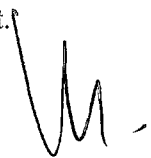
Sotning har genomförts under 2019.

Andra avbetalningen av tre för byte av maskinpark samt målning av tvättstuga har genomförts. Sista fakturan kommer skickas 2020 till Brf Liljan

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 18 st, det har inte skett några överlåtelse under året.

d



Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	903 495	921 595	807 723	566 685
Resultat efter fin. poster	62 399	-42 098	-1 068 578	-1 658 122
Soliditet, %	57	56	57	68
Kassalikviditet %	643	446	446	387
Yttre fond	511 275	517 977	408 900	370 600
Taxeringsvärde	51 109 000	36 359 000	36 359 000	36 359 000
Bostadsyta, kvm	1 269	1 269	1 269	1 269
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	429	431	429	429
Lån per kvm bostadsyta, kr	3 535	3 547	3 559	2 468
Genomsnittlig skuldränta, %	1,39	1,28	1,41	0,90

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	6 012 350	-	-	6 012 350
Upplåtelseavgifter	3 028 671	-	-	3 028 671
Fond, yttre underhåll	517 977	-	-6 702	511 275
Balanserat resultat	-3 320 925	-42 098	6 702	-3 356 321
Årets resultat	-42 098	42 098	62 399	62 399
Eget kapital	6 195 975	0	62 399	6 258 374

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 356 321
Årets resultat	62 399
Totalt	-3 293 922

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	153 327
Balanseras i ny räkning	-3 447 249
	-3 293 922

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

✓

M.
SB
m


Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	903 495	923 275
Rörelseintäkter		38 161	108 177
Summa rörelseintäkter		941 656	1 031 452
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-578 498	-768 607
Övriga externa kostnader	8	-56 684	-59 042
Personalkostnader	9	0	-942
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-181 752	-187 467
Summa rörelsekostnader		-816 934	-1 016 058
Rörelseresultat		124 722	15 394
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-62 323	-57 492
Summa finansiella poster		-62 323	-57 492
Resultat efter finansiella poster		62 399	-42 098
Årets resultat		62 399	-42 098

87 M
803

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	9 491 143	9 656 119
Maskiner och inventarier	12	109 121	125 897
Summa materiella anläggningstillgångar		9 600 264	9 782 016
Summa anläggningstillgångar		9 600 264	9 782 016
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		56 480	23 911
Övriga fordringar	13	169 957	263 415
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	48 247	38 456
Summa kortfristiga fordringar		274 684	325 782
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 146 824	1 006 679
Summa kassa och bank		1 146 824	1 006 679
Summa omsättningstillgångar		1 421 508	1 332 462
Summa tillgångar		11 021 772	11 114 477



Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 041 021	9 041 021
Fond för yttre underhåll		511 275	517 977
Summa bundet eget kapital		9 552 296	9 558 998
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 356 321	-3 320 925
Årets resultat		62 399	-42 098
Summa fritt eget kapital		-3 293 922	-3 363 023
Summa eget kapital		6 258 374	6 195 975
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	4 470 479	4 485 879
Övriga långfristiga skulder		75 150	75 150
Summa långfristiga skulder		4 545 629	4 561 029
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		15 400	15 400
Leverantörsskulder		56 756	196 617
Skatteskulder		19 939	16 589
Övriga kortfristiga skulder		16 094	18 332
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	109 580	110 535
Summa kortfristiga skulder		217 769	357 473
Summa eget kapital och skulder		11 021 772	11 114 477

Kassaflödesanalys

	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Likvida medel vid årets början	1 006 679	927 365
Resultat efter finansiella poster	62 399	-42 098
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	181 752	187 467
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	244 151	145 369
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	51 098	-42 627
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-139 705	161 138
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	155 544	263 881
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	-169 166
Kassaflöde från investeringar	0	-169 166
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-15 400	-15 400
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-15 400	-15 400
Årets kassaflöde	140 144	79 314
Likvida medel vid årets slut	1 146 824	1 006 679

d

U.

AS 803
MD

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Norrtullsgatan 20 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	2-20 %
Maskiner och inventarier	5 %

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.

d

W.

Handwritten signature and initials.

Not 2, Nettoomsättning	2019	2018
Deb. fastighetsskatt, moms	41 090	0
Ersättning golv, moms	8 350	50 100
Hysesintäkt bredband	22 464	22 464
Hysesintäkter lokaler, moms	260 520	276 324
Hysesintäkter, lokaler	7 224	6 632
Påminnelseavgift	0	180
Tvättstugeavgifter	19 659	19 659
Årsavgifter, bostäder	544 188	546 416
Överlåtelseavgift	0	1 500
Summa	903 495	923 275

Not 3, Fastighetsskötsel	2019	2018
Besiktning och service	6 637	5 492
Fastighetsskötsel	13 363	13 296
Mattservice	865	1 442
Sotning	6 818	0
Städning	31 744	37 492
Trädgårdsarbete	2 776	0
Övrigt	0	3 337
Summa	62 202	61 058

Not 4, Reparationer	2019	2018
Reparation lokal	3 715	26 995
Reparationer	116 410	182 779
Summa	120 125	209 774

Not 5, Planerade underhåll	2019	2018
Övrigt	0	115 779
Summa	0	115 779

Not 6, Taxebundna kostnader	2019	2018
Fastighetsel	30 959	33 002
Uppvärmning	167 967	170 684
Vatten	47 342	46 027
Summa	246 268	249 713

d

83 M.
5 M.

Not 7, Övriga driftskostnader	2019	2018
Fastighetsförsäkringar	66 949	69 213
Fastighetsskatt	57 614	37 634
Kabel-TV	25 340	25 436
Summa	149 903	132 283

Not 8, Övriga externa kostnader	2019	2018
Arvode ekonomisk förvaltning	25 045	24 654
Bankkostnader	3 921	2 318
Extrarebitering förvaltn.	2 512	122
Förbrukningsmaterial	428	0
Klagomålkostnader	0	12 955
Postbefordran	159	0
Revisionsarvoden	13 438	13 438
Serv.avg branschorg.	4 070	0
Styr.möte/stämman/städdag	5 063	0
Övriga externa kostnader	2 048	5 555
Summa	56 684	59 042

Not 9, Personalkostnader	2019	2018
Sociala avgifter	0	942
Summa	0	942

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2019	2018
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	62 323	57 492
Summa	62 323	57 492

d

W.

ST-80
MM

Not 11, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	10 532 239	10 363 072
Årets inköp	0	169 166
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>10 532 239</u>	<u>10 532 239</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-876 120	-711 098
Årets avskrivning	-164 976	-165 021
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-1 041 096</u>	<u>-876 120</u>
Utgående restvärde enligt plan	9 491 143	9 656 119
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 641 589</i>	<i>1 641 589</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	14 343 000	11 280 000
Taxeringsvärde mark	36 766 000	25 079 000
Summa	<u>51 109 000</u>	<u>36 359 000</u>
Not 12, Maskiner och inventarier	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	603 855	603 855
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>603 855</u>	<u>603 855</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-477 958	-455 512
Avskrivningar	-16 776	-22 446
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-494 734</u>	<u>-477 958</u>
Utgående restvärde enligt plan	109 121	125 897
Not 13, Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsskatt Atmajyoti Yoga AB	19 502	0
Skattekonto	150 455	225 255
Övriga fordringar	0	38 160
Summa	<u>169 957</u>	<u>263 415</u>

d

U
ST 82
NR

Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Bredband	0	5 722
Försäkringspremier	22 120	0
Förvaltning	6 418	6 264
Kabel-TV	6 554	676
Räntor	1 217	0
Vatten	0	123
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 938	25 670
Summa	48 247	38 456

Not 15, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
			2019-12-31	2018-12-31
Stadshypotek	2020-02-08	1,45 %	900 000	900 000
Stadshypotek	2020-03-19	1,45 %	500 000	500 000
Stadshypotek	2020-02-13	1,45 %	1 385 879	1 401 279
Stadshypotek	2020-03-07	1,45 %	1 700 000	1 700 000
Summa			4 485 879	4 501 279
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			<i>15 400</i>	

Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
El	1 868	2 857
Fastighetsskötsel	932	904
Förutbetalda avgifter/hyror	72 885	74 905
Uppvärmning	21 483	23 142
Utgiftsräntor	4 371	5 428
Vatten	8 040	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	3 299
Summa	109 580	110 535

Not 17, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	4 529 000	4 529 000
Summa	4 529 000	4 529 000

d

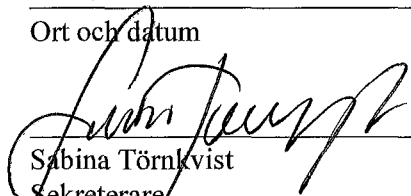
U

ST
MW

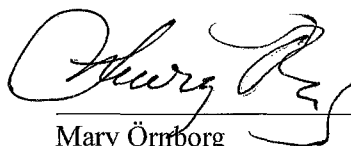
Underskrifter

Stockholm, 2020 - 04 - 14

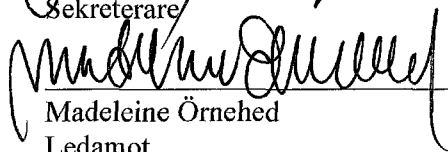
Ort och datum



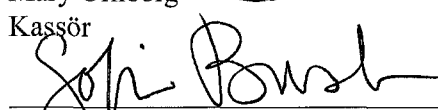
Sabina Törnkvist
Sekreterare



Mary Örrborg
Kassör

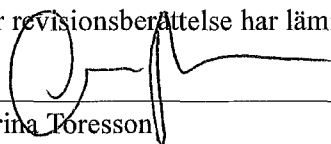


Madeleine Örnehed
Ledamot



Sofia Busck
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 - 04 - 14.



Carina Toresson
Extern revisor



Olle Carle
Internrevisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Norr tullsgatan 20, org.nr 769600-6696.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF
Norr tullsgatan 20 för räkenskapsåret 2019

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt
upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i
alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens
ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella
resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltnings-
berättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer
resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.
Vårt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i
avsnittet Revisorns ansvar. Extern revisor är oberoende i
förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige
och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt detta
krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga
och ändamålsenliga som grund för våra 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 upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för
bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta
verksamheten. Den upplyser, när så 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

Vårt 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 våra uttalanden. Rimlig
säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen
garanti för att en revision som utförts enligt god
revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en
väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan
uppträda 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 vår revision använder vi professionellt
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning
under hela revisionen.

Vi måste informera om betydelsefulla iakttagelser under
revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den
interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört
en revision av styrelsens förvaltning för BRF
Norr tullsgatan 20 för räkenskapsåret 2019 samt av
förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst
eller förlust

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet
enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar
styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.
Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet
Revisorns ansvar. Extern revisor är oberoende i
förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige
och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt
dessa krav

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga
och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

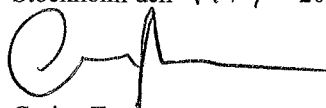
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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.

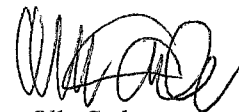
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 14/4 2020



Carina Toresson
Toresson Revision AB



Olle Carle