

Styrelsen för BRF Nybygget 19 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet

Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2068.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnot.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-08-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1994-02-04 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-23 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Jakob Anders Martin Sjögren	Ordförande
Carl Kaspar Westerman	Ledamot
Clas Göran Udd	Ledamot
Leif Robert Jonasson	Ledamot
Rebecka Linda Maria Ramsten	Suppleant
Linnea Felicia Karström	Suppleant
Joakim Alexander Ödlund	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

d

JS CW LGU
TG

Revisorer

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision AB
Ralf Toresson	Suppleant Extern	Toresson Revision AB

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-24.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
NYBYGGET 19	1993	STOCKHOLM

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1909 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1964.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 861 m², varav 2 534 m² utgör lägenhetsyta och 327 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 42 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter och 5 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	13
2 rok	25
3 rok	2
4 rok	4
5 rok	0
>5 rok	0

Verksamhet i lokalerna

	Yta	Löptid
Top-Ten	150 m ²	
Cocasca	22 m ²	2021-12-31
Ragnestam information	47 m ²	
Ingela P Arrhenius Form och illustration AB	32 m ²	2019-08-31
Indika ayurveda	80 m ²	

Gemensamhetsutrymmen

Bastu

Styrelserum/Övernattningsrum

d

SS av call
M

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2068.

Underhållsplanen uppdaterades 2019-01-30.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Brandskydd	2018	Installerat brandskydd.
Elinstallation	2018	Ny elinstallation i hyresrätter och lokaler.
Justerat värme från undercentralen.	2017	Ökat värmen som skickas ut
Nya takstegar säkerhet vid arbete på tak.	2017	Takstegar för utökad
Ventilationsåtgärd	2016	Nya ventiler vid fönster
Ny Elcentral	2015 - 2016	
Fjärrvärmeinstallation	2015	Byte av fjärrvärmepump
Ny värmecentral	2015 - 2016	
Ommålning av taket	2015	
Gårdsrenovering	2013 - 2014	Totalrenovering av gård.
Stambyte (köks- och badrumsstammar) lägenhetsnummer 3, 7, 11, 19, 21 och 51 (lilla badrummet) har bytts tidigare	2010	Badrumsstammarna i
Säkerhetsdörrar	2009	
Nya balkonger	2005	
Nyinstallation hiss	2002	
Renovering av tvättstugan	1998	
Trapphusrenovering	1996	Målning, belysning
Omputsning av fasad	1981	
Nya fönster	1980	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Trapphusrenovering	2019	
Fasadrenovering	2020-2021	Senarelagt sedan underhållsplan och fasadinventering 2018
Byte eller reparation av fönster/fönsterbågar	2020-2021	Senarelagt sedan underhållsplan och fasadinventering 2018

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal

Kabel-TV

Teknisk förvaltning

Lägenhetsförteckning

Ekonomisk förvaltning

Städning

Bredband

Snöskottning Tak

Leverantör

Comhem

Storholmen Förvaltning AB

Storholmen Förvaltning AB

Storholmen Förvaltning AB

EDs Städfirma

AllTele

Johanneshovs Plåtslageri AB

d

JS CW CGU
RA

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Dragit om elen i samtliga lokaler och hyresrätter för att upprätthålla en god standard samt ökad brandsäkerhet.

Installerat brandskydd på vinden, källaren, tvättstuga, bastu och övernattningsrum. Samt börjat arbeta med systematiskt brandskyddsarbete.

Låtit utföra inventering av tillståndet på fasader för planering av underhåll.

Omförhandlat lokalhyresavtal samt hyresrättsavtal.

Bundit om lån för lägre räntekostnader.

d

JS CW
CGH H

Flerårsöversikt	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning (tkr)	2 188	2 176	2 150	2 140	2 112
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-578	158	-183	-1 360	-138
Soliditet (%)	48,0	49,0	48,3	49,0	41,0

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Kapitaltillskott	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	15 584 850	134 438	327 525	-3 585 242	158 055	12 619 626
Avsättning yttre underhållsfond			203 406	-203 406		0
Disposition av föregående års resultat:				158 055	-158 055	0
Årets resultat					-578 258	-578 258
Belopp vid årets utgång	15 584 850	134 438	530 931	-3 630 593	-578 258	12 041 368

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens resultat (kronor):

Balanserat resultat	-3 630 593
Årets resultat	-578 258
	-4 208 851

Behandlas så att

Stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll	203 406
i ny räkning överföres	-4 412 257
	-4 208 851

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

d

JS CW
CGU
M

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		2 187 661	2 175 826
Övriga rörelseintäkter		5 664	18 458
Summa rörelseintäkter		2 193 325	2 194 284
Rörelsekostnader			
Driftkostnader		-1 804 241	-1 081 676
Övriga externa kostnader		-210 730	-169 982
Personalkostnader och arvoden	2	-88 314	-79 049
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-403 875	-403 875
Summa rörelsekostnader		-2 507 160	-1 734 582
Rörelseresultat		-313 835	459 702
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		16 465	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		55	-299
Räntekostnader och liknande resultatposter		-280 943	-301 348
Summa finansiella poster		-264 423	-301 647
Resultat efter finansiella poster		-578 258	158 055
Resultat före skatt		-578 258	158 055
Årets resultat		-578 258	158 055

0

JS CW
CALL 14

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	22 799 236	23 199 115
Inventarier, verktyg och installationer	4	17 980	21 976
Summa materiella anläggningstillgångar		22 817 216	23 221 091
Summa anläggningstillgångar		22 817 216	23 221 091
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1	111
Övriga fordringar		9 406	968 699
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		135 841	0
Summa kortfristiga fordringar		145 248	968 810
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 363 988	1 587 371
Summa kassa och bank		2 363 988	1 587 371
Summa omsättningstillgångar		2 509 236	2 556 181
SUMMA TILLGÅNGAR		25 326 452	25 777 272

d

JS CW
CGall M

Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

15 584 850

15 584 850

Kapitaltillskott

134 438

134 438

Fond för yttre underhåll

530 931

327 525

Summa bundet eget kapital

16 250 219

16 046 813

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-3 630 593

-3 585 242

Årets resultat

-578 258

158 055

Summa fritt eget kapital

-4 208 851

-3 427 187

Summa eget kapital

12 041 368

12 619 626

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

5, 6

12 322 500

12 415 000

Övriga skulder

32 500

32 500

Summa långfristiga skulder

12 355 000

12 447 500

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

90 000

90 000

Leverantörsskulder

241 798

86 678

Skatteskulder

220 728

217 692

Övriga skulder

6 371

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

371 187

315 776

Summa kortfristiga skulder

930 084

710 146

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

25 326 452

25 777 272

0

35 CN
CGU

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 (K2).

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider	2018
Byggnader	200 år
Hissanläggning	33 år
Port/säkerhetsdörr	10-33 år
Stambyte	20-40 år
Fasad	10 år
Inventarier	10 år
Balkong	50 år

Not 2 Personalkostnader och arvoden

Föreningen har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

	2018	2017
Styrelsearvode	67 200	60 150
Sociala kostnader	21 114	18 899
	88 314	79 049

5

JS CW
CGU

Not 3 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	27 449 723	27 449 723
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 449 723	27 449 723
Ingående avskrivningar	-4 250 607	-3 850 728
Årets avskrivningar	-399 879	-399 879
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 650 486	-4 250 607
Utgående redovisat värde	22 799 237	23 199 116
Taxeringsvärden byggnader	26 220 000	26 220 000
Taxeringsvärden mark	41 582 000	41 582 000
	67 802 000	67 802 000

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	262 267	262 267
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	262 267	262 267
Ingående avskrivningar	-240 292	-236 296
Årets avskrivningar	-3 996	-3 996
Utgående ackumulerade avskrivningar	-244 288	-240 292
Utgående redovisat värde	17 979	21 975

Not 5 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	22 973 200	22 973 200
	22 973 200	22 973 200

Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

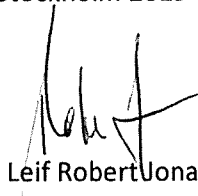
Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Stadshypotek	1,150	2020-03-30	2 887 500	2 910 000
Stadshypotek	1,220	2023-12-30	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek	1,450	2019-01-30	1 645 000	1 665 000
Stadshypotek	0,780	2019-04-01	2 880 000	2 930 000
			12 412 500	12 505 000
Kortfristig del av långfristig skuld			-90 000	-90 000

Om 5 år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 962 500 kr.

d

JS CW
CGU

Stockholm 2019-04-29



Leif Robert Jonasson



Jakob Anders Martin Sjögren

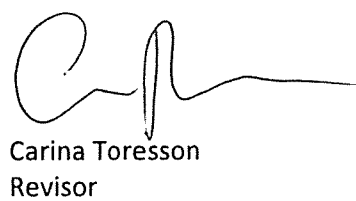


Clas Göran Udd



Carl Kaspar Westerman

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-05-03



Carina Toresson
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Nybygget 19, org.nr 716420-0029.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF
Nybygget 19 för räkenskapsåret 2018.

Enligt min 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 2018 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 god revisionssed i Sverige.
Mitt ansvar enligt den standarden 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 detta 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 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

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 det är ingen
garanti för att en revision som utförts enligt god
revisionssed 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 min revision använder jag professionellt
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning
under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under
revisionen, däribland 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 BRF
Nybygget 19 för räkenskapsåret 2018 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:

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.

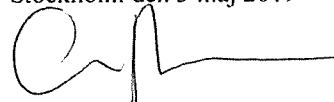
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 grunder 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 3 maj 2019



Carina Torésson

