

Årsredovisning 2014

BRF STÖREN 19
769600-0863

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Tilläggsupplysningar	7

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen sammansättning

Jan Friberg (Ordförande), Henning Persson (Kassör), Björn Bergström (sekreterare), Jeffrey Ganellen (Ledamot) Pernilla Abrahamsson (ledamot) Hanna Erick (suppleant) och Per Magnusson (suppleant).

Revisororer

Anders Persson Svensk Fastighetsrevision AB
AnSofie Lindberg, Intern revisor

Förvaltning

Ekonomisk förvaltare sedan 2010-01-01 är Conzignus Hem och Fastighet AB.
Tekniska förvaltare sedan 2013-01-01 är Jensen Drift och Underhåll AB

Försäkring

Fastigheten är försäkrad genom If. Det är upp till varje medlem att teckna egen försäkring för sin bostadsrätt.

Sammanträden

Tolv protokollförda styrelsemöten har genomförts under året.

Medlemmar

Föreningen har för tillfället 93 st medlemmar. Under året har 2 st överlåtelse skett.

Föreningsinformation

Föreningen består av 61 bostadsrätter, 2 st hyresrätter och 2 st lokaler.

Fastigheten och utförda underhåll

- Renovering av våra tre hissar har utförts under våren 2014 till en kostnad av 2.128.126 kr.
- Snickarummet har målats om och ljusarmaturerna är utbytta.
- 330 st termostater har bytts ut på elementen för att spara energi samt att få en jämn fördelning av värmen till alla lägenheter.

Planerade underhåll

- Byte av 7 st Tvättmaskiner under 2015
- Underhåll och renovering av ventilation i tvättstugan.
- Byte av ljusarmaturer i tvättstugan med sensor styrning.

Ekonomi

Inga hyreshöjningar har genomförts under året.

Arvoden

Styrelsen arvoderades 2 basbelopp fördelat enl följande:

Jan Friberg	26775 kr
Hening Månson	19587 kr
Björn Bergström	19587 kr
Jeffry Ganell	12425 kr
Pernilla Abrahamsson	12425 kr

Flerårsöversikt (SEK)

	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	3 868 721	3 860 722	3 856 164	3 821 110
Årsresultat	-1 429 536	393 148	414 928	271 141
Soliditet, %	89	89	89	89
Yttre fond	1 482 729	1 172 729	862 729	837 729
Taxeringsvärde	120 520 000	120 520 000	114 480 000	114 480 000
Bostadsyta	4 859	4 859	4 859	4 859
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta	473	473	473	473
Lån per kvm bostadsyta	1 646	1 646	1 646	1 646
Genomsnittlig skuldränta, %	2,09	2,62	3,62	4,21
Belåningsgrad, %	9,63	9,58	9,54	9,74

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förslag till disposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel (SEK):

Balanserat resultat	-117 584
Årets resultat	<u>-1 429 536</u>
Totalt	<u>-1 547 120</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

reservering fond för yttre underhåll	310 000
att från yttre fond i anspråk ta	-1 700 000
Balanseras i ny räkning	<u>-157 120</u>
	<u>-1 547 120</u>

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Handwritten signatures and initials: BB, M, K, and others.

Resultaträkning

	Not	2014	2013
Rörelseintäkter, lagerändring m.m.	1		
Nettoomsättning		3 869	3 861
Övriga intäkter		-0	-0
Summa rörelseintäkter, lagerändring m.m.		3 869	3 861
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2-6	-4 176	-2 315
Övriga kostnader	7	-94	-103
Löner och arvoden	8	-130	-127
Avskrivningar och nedskrivningar	9-10	-731	-721
Summa rörelsekostnader		-5 131	-3 266
Rörelseresultat		-1 262	595
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2	10
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-169	-212
Summa finansiella poster		-168	-202
Resultat efter finansiella poster		-1 430	393
Årets resultat		-1 430	393

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

Balansräkning

	Not	2014-12-31	2013-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	9	83 110	83 481
Maskiner och inventarier	10	133	102
Pågående projekt		0	349
Summa materiella anläggningstillgångar		83 243	83 932
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	4	4
Summa finansiella anläggningstillgångar		4	4
Summa anläggningstillgångar		83 246	83 936
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		18	0
Övriga kortfristiga fordringar		0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	235	218
Summa kortfristiga fordringar		253	218
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	14	1 618	1 618
Summa kortfristiga placeringar		1 618	1 618
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 007	3 009
Summa kassa och bank		2 007	3 009
Summa omsättningstillgångar		3 878	4 844
Summa tillgångar		87 124	88 780

[Handwritten signatures and initials]

Balansräkning

	Not	2014-12-31	2013-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	15		
Bundet eget kapital			
Insatskapital		68 766	68 766
Upplåtelsekapital		9 018	9 018
Fond för yttre underhåll		1 483	1 173
Summa bundet eget kapital		79 266	78 956
Fritt eget kapital			
Balanserad förlust		-118	-201
Årets resultat		-1 430	393
Summa fritt eget kapital		-1 547	192
Summa eget kapital		77 719	79 149
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	8 000	8 000
Summa långfristiga skulder		8 000	8 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		196	457
Skatteskulder		383	382
Övriga kortfristiga skulder		1	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	826	792
Summa kortfristiga skulder		1 405	1 632
Summa eget kapital och skulder		87 124	88 780
Ställda säkerheter			
Totalt uttagna pantbrev		24 600	24 600
Summa ställda säkerheter		24 600	24 600

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner, including "BB", "AK", and "Orken".

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Stören 19 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2009:1, Årsredovisning för mindre ekonomiska föreningar. Det är första året som BFNAR 2009:1 tillämpas vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåren.

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	0,5 %
Fastighetsförbättringar	4-10%
Maskiner och inventarier	5-20 %

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 vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital enligt BFNAR 2003:4.

Antalet anställda

Föreningen har inte haft några anställda under året. Styrelsen arvoden är fastställda av föreningsstämman.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten har förändrats på bostadsdelen och består nu av en avgift på 1 217 SEK per bostad. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Handwritten signatures and initials: AX, BB, 7/10, pr, kn.

Not 1, Rörelseintäkter	2014	2013
Hysesintäkter, bostäder	143	141
Hysesintäkter, lokaler	1 234	1 230
Årsavgifter, bostäder	2 243	2 243
Övriga intäkter	249	246
Summa	3 869	3 861

Not 2, Fastighetsskötsel	2014	2013
Besiktning och service	36	40
Städning och fastighetsskötsel	447	400
Trädgårdsarbete	7	16
Övrigt	3	5
Summa	494	461

Not 3, Reparationer	2014	2013
Reparationer	74	135
Summa	74	135

Not 4, Planerade underhåll

	2014	2013
Hissrenovering	1 834	0
Summa	1 834	0

Not 5, Taxebundna kostnader	2014	2013
Fastighetsel	208	208
Sophämtning	129	115
Uppvärmning	487	529
Vatten	94	94
Summa	918	945

Not 6, Övriga driftskostnader	2014	2013
Avgälder	538	455
Bredband	63	67
Fastighetsförsäkringar	49	45
Fastighetsskatt	190	191
Kabel-TV	17	17
Summa	856	775

Not 7, Övriga kostnader	2014	2013
Förbrukningsinventarier	2	12
Förbrukningsmaterial	3	1
Kameral förvaltning	66	69
Övriga förvaltningskostnader	24	20
Summa	94	103

Not 8, Löner och arvoden	2014	2013
Lagstadgade arb giv avg	29	28
Revisionsarvoden	9	10
Styrelsearvoden	92	89
Summa	130	127



Not 9, Byggnad och mark

	2014	2013
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	90 751	90 388
Årets inköp	349	363
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	91 100	90 751
Ingående ackumulerad avskrivning	-7 270	-6 555
Årets avskrivning	-720	-716
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 991	-7 270
Utgående restvärde enligt plan	83 110	83 481
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	59 200	59 200
Taxeringsvärde mark	61 320	61 320
Summa	120 520	120 520

Not 10, Maskiner och inventarier

	2014	2013
Ingående ackumulerat anskaffningsvärden	235	165
Inköp	42	70
Utgående ackumulerat anskaffningsvärden	277	235
Ingående ackumulerad avskrivning	-133	-128
Avskrivningar	-11	-5
Utgående ackumulerad avskrivning	-144	-133
Utgående restvärde enligt plan	133	102

Not 11, Räntekostnader och liknande resultatposter

	2014	2013
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	167	209
Övriga räntekostnader	2	2
Summa	169	212

Handwritten signatures and initials:
 JS, BB, MC, and other illegible marks.

Not 12, Långfristiga värdepappersinnehav	2014-12-31	2013-12-31
Insats SBC	4	4
Summa	4	4

Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2014-12-31	2013-12-31
Bredband	18	18
Förvaltning	15	15
Kabel-TV	4	4
Tomträtt	149	129
Vatten	2	7
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	46	44
Summa	235	218

Not 14, Kortfristiga placeringar	2014-12-31	2013-12-31
Kortfr.placeringar	1 618	1 618
Summa	1 618	1 618

Not 15, Eget kapital

	IB	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	UB
Insatt kapital	68 766	-	-	68 766
Upplåtelseavgifter	9 018	-	-	9 018
Fond, yttre underhåll	1 173	-	310	1 483
Balanserat resultat	-201	393	-310	-118
Årets resultat	393	-393	-1 430	-1 430
Eget kapital 2014-12-31	79 149	0	-1 430	77 719

Not 16, Skulder till kreditinstitut

	Ränteändringsdag	Räntesats 2014-12-31	Skuld 2014-12-31	Skuld 2013-12-31
Stadshypotek	2015-03-02	1,62 %	2 100	8 000
Stadshypotek	2015-02-20	1,62 %	5 900	
Summa		1,62 %	8 000	8 000

Handwritten signatures and initials:
A BB ant 12 uen

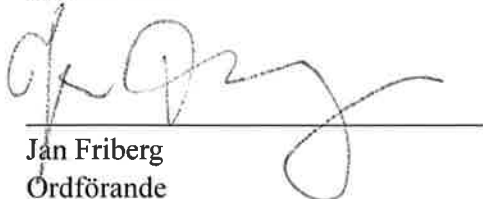
Not 17, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2014-12-31	2013-12-31
Beräknat revisionsarvode	10	10
El	39	34
Förutbetalda avgifter/hyror	563	547
Löner	91	88
Räntor	11	22
Sociala avgifter	27	26
Uppvärmning	76	65
Utgiftsräntor	3	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	0
Summa	826	792

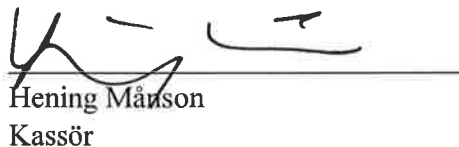
[Handwritten signatures and initials]

Underskrifter

Stockholm den 24 april 2015

Ort och datum


Jan Friberg
Ordförande


Hening Månson
Kassör

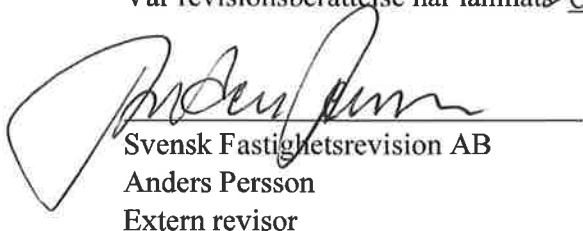

Björn Bergström
Sekreterare

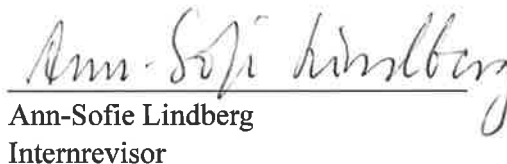

Jeffry Ganellon


Pernilla Abrahamsson

Vår revisionsberättelse har lämnats

2015-04-29


Svensk Fastighetsrevision AB
Anders Persson
Extern revisor


Ann-Sofie Lindberg
Internrevisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Stören 19
org nr 769600-0863

Rapport om årsredovisningen

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vi har reviderat årsredovisningen för Brf Stören 19 för räkenskapsåret 2014.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2014-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Stören 19 för år 2014.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

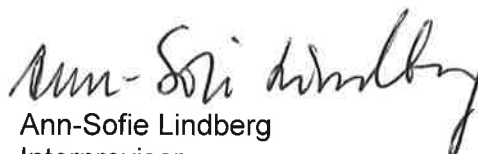
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Lund 2015-04-28


Svensk Fastighetsrevision AB
Anders Persson
Extern revisor


Ann-Sofie Lindberg
Internrevisor

