

Årsredovisning 2015

BRF STÖREN 19
769600-0863

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Tilläggsupplysningar	8

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

Förvaltningsberättelse

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 1993-12-16.

Äkta förening

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Brf Stören 19 org nr 799600-0863 på adressen Högbergsgatan 75 i Stockholm. Föreningen har 63 lägenheter om totalt 4 859 kvm och 9 lokaler om 644 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos IF Skadeförsäkring AB.

Styrelsens sammansättning

Jan Friberg	Ordförande
Ebba Vallgård	Ledamot
Björn Bergström	Ledamot
Henning Månsson	Ledamot
Pernilla Abrahamsson	Ledamot
Hanna Erik	Suppleant
Thomas Karlsson	Suppleant

Valberedning

Anne Louise Messing, Rickard Singer och Mattias Edling.

Firmateckning

Firman tecknas två i förening av ledarmöterna.

Revisorer

Anders Persson	Revisor
Ann-Sofie Lindberg	Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-18. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 93 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 7. Det har under året skett 4 överlåtelse.

Utförda historiska underhåll

- 2014 Byte av 3 st hissar
- 2015 Renovering av ventilation i tvättstugan
- 2015 Byte av 7 st tvättmaskiner

Planerade underhåll

- 2016 Ombyggnad av tak i fläkthuset på gården för att sänka ljudnivån på bakgården
- 2016 Byte av fläktar på vinden till nya Ec-motorer. Besparing energi 1442 kwh/år, återbetalningstid 6,8år, kostnad 37100kr
- 2016 Byte av fläkt på vinden till lägenheter. Besparing energi 5549 kwh/år, återbetalningstid 3,7år

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Conzignus Hem och Fastighet AB

Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret

Ekonomi

Under hösten fick Conzignus Hem och Fastigheter AB uppdrag att utreda rättvis årshyra. Efter det beslöt styrelsen att sänka årsavgiften med 20% från Februari 2016. Under året har Brf Stören 19 amorterat av lån med 3 miljoner kr, nuvarande låneskuld är 5 miljoner kr.

Övriga uppgifter

Styrelsen arvoderades med 2 basbelopp fördelat enl. följande:

Jan Friberg 26775

Henning Månsson 19587

Björn Bergström 19587

Pernilla Abrahamsson 12425

Ebba Vallgarda 12425

BB
ml
Ga
wll

Flerårsöversikt

	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	3 870	3 869	3 861	3 856
Årsresultat	165	-1 430	393	415
Soliditet, %	92	89	89	89
Yttre fond	93	1 483	1 173	863
Taxeringsvärde	120 520	120 520	120 520	114 480
Bostadsyta, kvm	4 859	4 859	4 859	4 859
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	473	473	473	473
Lån per kvm bostadsyta, kr	1 029	1 646	1 646	1 646
Genomsnittlig skuldränta, %	1,41	2,09	2,62	3,62
Belåningsgrad, %	6,07	9,63	9,58	9,54

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

Förslag till disposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-157
Årets resultat	165
Totalt	<u>8</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande
reservering fond för yttre underhåll

	310
Balanseras i ny räkning	<u>-302</u>
	<u>8</u>

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

[Handwritten signatures and initials]

Resultaträkning

	Not	2015	2014
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning		3 870	3 869
Rörelseintäkter		-0	-0
Summa rörelseintäkter		3 870	3 869
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2-6	-2 810	-4 176
Övriga externa kostnader	7	-127	-103
Personalkostnader	8	-119	-121
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-710	-731
Summa rörelsekostnader		-3 766	-5 131
Rörelseresultat		104	-1 262
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		199	2
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-94	-169
Summa finansiella poster		105	-168
Resultat efter finansiella poster		208	-1 430
Skatt		-44	0
Årets resultat		165	-1 430

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner.

Balansräkning

Not 2015-12-31 2014-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad och mark	10	82 418	83 110
Maskiner och inventarier	11	115	133
Summa materiella anläggningstillgångar		82 533	83 243

Finansiella anläggningstillgångar

Långfristiga värdepappersinnehav	12	4	4
Summa finansiella anläggningstillgångar		4	4

Summa anläggningstillgångar

82 537 83 246

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kund- och avgiftsfordringar		16	18
Övriga fordringar		0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	242	235
Summa kortfristiga fordringar		259	253

Kortfristiga placeringar

Kortfristiga placeringar		0	1 618
Summa kortfristiga placeringar		0	1 618

Kassa och bank

Kassa och bank		1 473	2 007
Summa kassa och bank		1 473	2 007

Summa omsättningstillgångar

1 732 3 878

Summa tillgångar

84 268 87 124

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner.

Balansräkning

	Not	2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	14		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		77 783	77 783
Fond för yttre underhåll		93	1 483
Summa bundet eget kapital		77 876	79 266
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-157	-118
Årets resultat		165	-1 430
Summa fritt eget kapital		8	-1 547
Summa eget kapital		77 884	77 719
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	5 000	8 000
Summa långfristiga skulder		5 000	8 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		156	196
Skatteskulder		429	383
Övriga kortfristiga skulder		1	1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	799	826
Summa kortfristiga skulder		1 384	1 405
Summa eget kapital och skulder		84 268	87 124
Ställda säkerheter	17	24 600	24 600

[Handwritten signature]

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Stören 19 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2009:1, Årsredovisning för mindre ekonomiska föreningar.

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

Antalet anställda

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

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 243 SEK per bostad. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Not 1, Rörelseintäkter	2015	2014
Hyresintäkter, bostäder	145	143
Hyresintäkter, lokaler	1 430	1 433
Årsavgifter, bostäder	2 243	2 243
Övriga intäkter	51	50
Summa	3 870	3 869

Not 2, Fastighetsskötsel	2015	2014
Besiktning och service	10	36
Snöskottning	14	0
Städning och fastighetsskötsel	302	447
Trädgårdsarbete	50	7
Övrigt	10	3
Summa	386	494

Not 3, Reparationer	2015	2014
Försäkringsuskador	50	0
Reparationer	79	74
Summa	128	74

Not 4, Planerade underhåll	2015	2014
tvättmaskiner	314	0
belysning	88	0
ventilation	56	0
Vattenskada 2015	12	0
Hissrenovering	0	1 834
Summa	470	1 834

Not 5, Taxebundna kostnader	2015	2014
Fastighetsel	215	208
Sophämtning	91	129
Uppvärmning	486	487
Vatten	97	94
Summa	890	918

Not 6, Övriga driftskostnader	2015	2014
Avgälder	617	538
Bredband	58	63
Fastighetsförsäkringar	51	49
Fastighetsskatt	194	192
Kabel-TV	17	17
Korr. fastighetsskatt	0	-2
Summa	936	856

Handwritten signatures and initials:
 N. B. A.
 P. A.
 J. M.

Not 7, Övriga externa kostnader	2015	2014
Förbrukningsmaterial	9	4
Juridiska kostnader	5	2
Kameral förvaltning	60	59
Konsultkostnader	0	3
Revisionsarvoden	9	9
Övriga förvaltningskostnader	43	27
Summa	127	103

Not 8, Personalkostnader	2015	2014
Sociala avgifter	29	29
Styrelsearvoden	91	92
Summa	119	121

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2015	2014
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	92	167
Övriga räntekostnader	2	2
Summa	94	169

Not 10, Byggnad och mark	2015-12-31	2014-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	91 100	90 751
Årets inköp	0	349
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>91 100</u>	<u>91 100</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-7 991	-7 270
Årets avskrivning	-692	-720
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-8 682</u>	<u>-7 991</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>82 418</u>	<u>83 110</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	59 200	59 200
Taxeringsvärde mark	61 320	61 320
Summa	120 520	120 520

Handwritten signature and date: 2016-01-13

Not 11, Maskiner och inventarier	2015-12-31	2014-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärden	277	235
Inköp	0	42
Utgående ackumulerat anskaffningsvärden	<u>277</u>	<u>277</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-144	-133
Avskrivningar	-18	-11
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-162</u>	<u>-144</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>115</u></u>	<u><u>133</u></u>

Not 12, Långfristiga värdepappersinnehav	2015-12-31	2014-12-31
Insats SBC	4	4
Summa	<u>4</u>	<u>4</u>

Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2015-12-31	2014-12-31
Bredband	18	18
Förvaltning	16	15
Kabel-TV	4	4
Tomträtt	156	149
Vatten	0	2
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	48	46
Summa	<u>242</u>	<u>235</u>

Not 14, Eget kapital	IB	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	UB
Insatser	68 766	-	-	68 766
Upplåtelseavgifter	9 018	-	-	9 018
Fond, yttre underhåll	1 483	-	-1 390	93
Balanserat resultat	-118	-1 430	1 390	-157
Årets resultat	-1 430	1 430	165	165
Eget kapital	<u>77 719</u>	<u>0</u>	<u>165</u>	<u>77 884</u>

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner.

Not 15, Skulder till kreditinstitut

	Ränteändringsdag	Räntesats 2015-12-31	Skuld 2015-12-31	Skuld 2014-12-31
Stadshypotek	2016-02-20	1,35 %	3 900	5 900
Stadshypotek	2015-03-02	1,35 %	1 100	2 100
Summa			5 000	8 000

Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2015-12-31	2014-12-31
Beräknat revisionsarvode	10	10
El	34	39
Förutbetalda avgifter/hyror	564	563
Löner	91	91
Räntor	6	11
Sociala avgifter	27	27
Uppvärmning	66	76
Utgiftsräntor	1	3
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	6
Summa	799	826

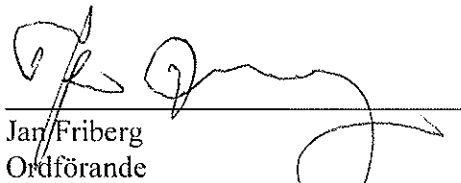
Not 17, Ställda säkerheter	2015-12-31	2014-12-31
Totalt uttagna pantbrev	24 600	24 600
Summa	24 600	24 600

Handwritten signature and initials

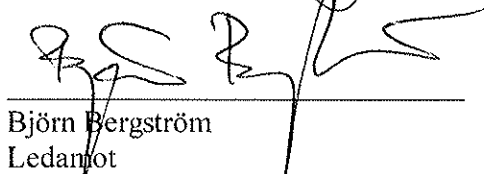
Underskrifter

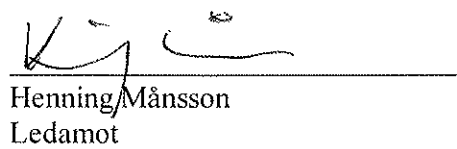
Stockholm 2016-04-11

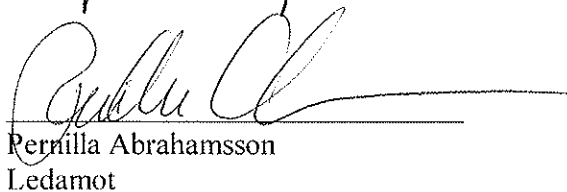
Ort och datum


Jan Friberg
Ordförande

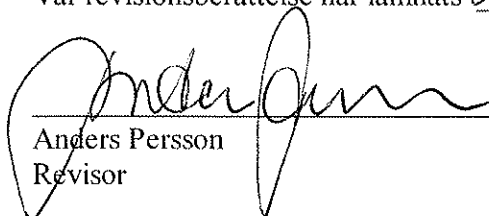

Ebba Vallgård
Ledamot

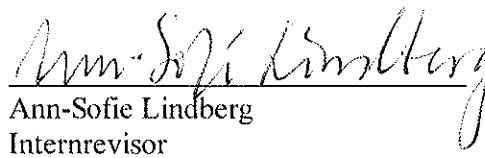

Björn Bergström
Ledamot


Henning Månsson
Ledamot


Pernilla Abrahamsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016 - 04 - 21


Anders Persson
Revisor


Ann-Sofie Lindberg
Internrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i
Brf Stören 19
org nr 769600-0863

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Stören 19 för räkenskapsåret 2015.

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.

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 2015-12-31 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 2015.

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 mig 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.

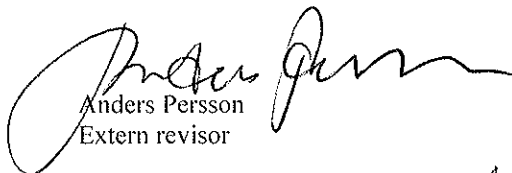
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

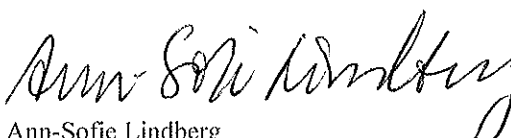
Uttalanden

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

Lund 2016- 04-21

Svensk Fastighetsrevision AB


Anders Persson
Extern revisor


Ann-Sofie Lindberg
Internrevisor

