

Årsredovisning 2016

BRF STÖREN 19

769600-0863

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31.

Innehåll:

	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Tilläggsupplysningar	8

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

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 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 2 hyreslägenheter och 61 bostadsrätter om totalt 4 859 kvm och 9 lokaler om 644 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos IF Skadeförsäkring AB.

Styrelsens sammansättning

Jan Friberg	Ordförande
Björn Bergström	Sekreterare
Pernilla Abrahamsson	Kassör
Ebba Vallgård	Ledamot
Thomas Karlsson	Ledamot
Anna Edling	Suppleant
Hanna Erik	Suppleant

Valberedning

Rickard Singer, Johan Lewenhaupt och Susanna Höök.

Firmateckning

Firman tecknas två i förening av ledarmöterna.

Revisorer

Anders Persson	AEP Bostadsrättsrevision AB
Ann-Sofi Lindberg	Medlemsrevisor

BB
TK
AK
Qu

JK

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-23. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

- 2014 Byte av 3 st hissar
- 2015 Renovering av ventilation i tvättstugan
- 2015 Byte av 2 st tvättmaskiner i tvättstuga
- 2016 Ombyggnad av fläkthus på gården

Planerade underhåll

- 2017 Renovering av ventilation till hyresgäst (Trilingua)
- 2017 Installation av bergvärme

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Consignus Hem och Fastighet AB
Fastighetsskötsel	Jensen Drift och Underhåll AB

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 92 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 91 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

I februari sänktes månadsavgiften med 20%

Förändringar i avtal

Under 2016 gick föreningen över till förnybar el genom nytt elavtal med Nordic Green Energy.

Övriga uppgifter

Styrelsen arvoderades med 2 basbelopp fördelat enl. följande:

Jan Friberg 26 660
Pernilla Abrahamsson 19 500
Björn Bergström 19 500
Thomas Karlsson 12 370
Ebba Vallgarda 12 370

Handwritten signatures and initials: TK, BB, and others.

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	3 463	3 870	3 869	3 829
Resultat efter fin. poster	-114	165	-1 430	393
Soliditet, %	92	92	89	89
Yttre fond	403	93	1 483	1 173
Taxeringsvärde	141 400	120 520	120 520	120 520
Bostadsyta, kvm	4 859	4 859	4 859	4 859
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	386	473	473	473
Lån per kvm bostadsyta, kr	1 029	1 029	1 646	1 646
Genomsnittlig skuldränta, %	1,35	1,41	2,09	2,62
Belåningsgrad, %	6,11	6,07	9,63	9,58

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

Förändringar i eget kapital

	2015-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2016-12-31
Insatser	68 766	-	-	68 766
Upplåtelseavgifter	9 018	-	-	9 018
Fond, yttre underhåll	93	-	310	403
Balanserat resultat	-157	165	-310	-302
Årets resultat	165	-165	-114	-114
Eget kapital	77 884	0	-114	77 770

Förslag till disposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-302
Årets resultat	-114
Totalt	-416

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	310
Balanseras i ny räkning	-726
	-416

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

BB
TK
JH

AK

	Not	2016-01-01 - 2016-12-31	2015-01-01 - 2015-12-31
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning		3 463	3 870
Rörelseintäkter		101	-0
Summa rörelseintäkter		3 564	3 870
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2-6	-2 661	-2 810
Övriga externa kostnader	7	-117	-127
Personalkostnader	8	-119	-119
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-710	-710
Summa rörelsekostnader		-3 607	-3 766
Rörelseresultat		-44	104
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	199
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-70	-94
Summa finansiella poster		-70	105
Resultat efter finansiella poster		-114	208
Skatt		0	-44
Årets resultat		-114	165

TK #

Balansräkning

	Not	2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	81 776	82 418
Maskiner och inventarier	11	97	115
Pågående projekt		19	0
Summa materiella anläggningstillgångar		81 892	82 533
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	4	4
Summa finansiella anläggningstillgångar		4	4
Summa anläggningstillgångar		81 895	82 537
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		4	16
Övriga fordringar		0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	244	242
Summa kortfristiga fordringar		248	259
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 011	1 473
Summa kassa och bank		2 011	1 473
Summa omsättningstillgångar		2 259	1 732
Summa tillgångar		84 155	84 268

BB
TK

A

Balansräkning

	Not	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		77 783	77 783
Fond för yttre underhåll		403	93
Summa bundet eget kapital		78 186	77 876
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-302	-157
Årets resultat		-114	165
Summa fritt eget kapital		-416	8
Summa eget kapital		77 770	77 884
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	5 000	5 000
Summa långfristiga skulder		5 000	5 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		173	156
Skatteskulder		451	429
Övriga kortfristiga skulder		-0	1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	761	799
Summa kortfristiga skulder		1 385	1 384
Summa eget kapital och skulder		84 155	84 268

BB
TK

✂

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Stören 19 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	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.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 268 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Not 1, Rörelseintäkter	2016	2015
Hysesintäkter, bostäder	147	145
Hysesintäkter, lokaler	1 232	1 232
Årsavgifter, bostäder	1 832	2 243
Övriga intäkter	352	249
Summa	3 564	3 870

BS #
TK
JH

JH

Not 2, Fastighetsskötsel	2016	2015
Besiktning och service	33	10
Snöskottning	1	14
Städning och fastighetsskötsel	278	302
Trädgårdsarbete	8	50
Övrigt	7	10
Summa	326	386

Not 3, Reparationer	2016	2015
Försäkringsskador	94	50
Reparationer	202	83
Summa	296	132

Not 4, Planerade underhåll	2016	2015
ventilation	124	56
tvättmaskiner	0	314
belysning	0	88
Vattenskada 2015	0	12
Summa	124	470

Not 5, Taxebundna kostnader	2016	2015
Fastighetsel	218	215
Sophämtning	122	91
Uppvärmning	500	486
Vatten	100	97
Summa	940	890

Not 6, Övriga driftskostnader	2016	2015
Avgälder	624	617
Bredband	67	58
Fastighetsförsäkringar	53	51
Fastighetsskatt	214	194
Kabel-TV	17	17
Summa	974	936

BB
TK
OK
OK

Not 7, Övriga externa kostnader	2016	2015
Förbrukningsmaterial	12	9
Juridiska kostnader	2	5
Kameral förvaltning	62	60
Konsultkostnader	3	0
Revisionsarvoden	9	9
Övriga förvaltningskostnader	28	43
Summa	117	127

Not 8, Personalkostnader	2016	2015
Sociala avgifter	29	29
Styrelsearvoden	91	91
Summa	119	119

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2016	2015
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	68	92
Övriga räntekostnader	3	2
Summa	70	94

Not 10, Byggnad och mark	2016-12-31	2015-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	91 100	91 100
Årets inköp	49	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	91 150	91 100
Ingående ackumulerad avskrivning	-8 682	-7 991
Årets avskrivning	-692	-692
Utgående ackumulerad avskrivning	-9 374	-8 682
Utgående restvärde enligt plan	81 776	82 418
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	61 200	59 200
Taxeringsvärde mark	80 200	61 320
Summa	141 400	120 520

BB
TK
2016-12-31

8

Not 11, Maskiner och inventarier	2016-12-31	2015-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärden	277	277
Utgående ackumulerat anskaffningsvärden	277	277
Ingående ackumulerad avskrivning	-162	-144
Avskrivningar	-18	-18
Utgående ackumulerad avskrivning	-180	-162
Utgående restvärde enligt plan	97	115

Not 12, Långfristiga värdepappersinnehav	2016-12-31	2015-12-31
	4	4
Summa	4	4

Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2016-12-31	2015-12-31
Bredband	18	18
Försäkringspremier	50	0
Förvaltning	16	16
Kabel-TV	4	4
Tomträtt	156	156
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	49
Summa	244	242

Not 14, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2016-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Stadshypotek	2017-02-23	1,35 %	3 900	3 900
Stadshypotek	2017-02-23	1,35 %	1 100	1 100
Summa			5 000	5 000

Not 14
BS
TK

Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2016-12-31	2015-12-31
Beräknat revisionsarvode	10	10
El	23	34
Förutbetalda avgifter/hyror	530	564
Löner	91	91
Sociala avgifter	27	27
Uppvärmning	73	66
Utgiftsräntor	7	7
Summa	761	799

R

BB
TK
JW

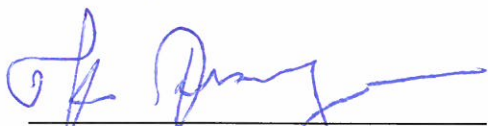
Not 16, Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Totalt uttagna pantbrev	21 402	21 402
Summa	21 402	21 402

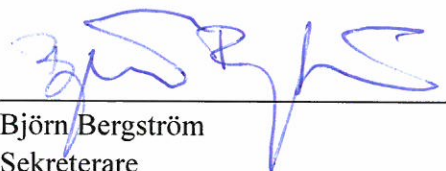
Underskrifter

Stockholm 2017-04-04

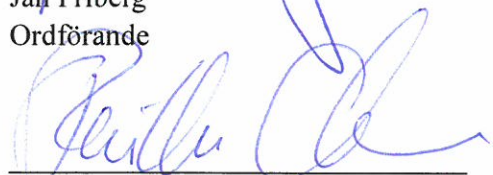
Ort och datum



Jan Friberg
Ordförande



Björn Bergström
Sekreterare



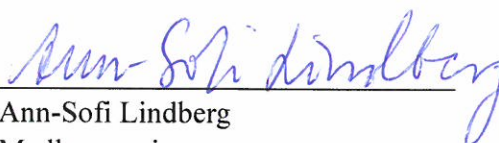
Pernilla Abrahamsson
Kassör



Ebba Vallgård
Ledamot

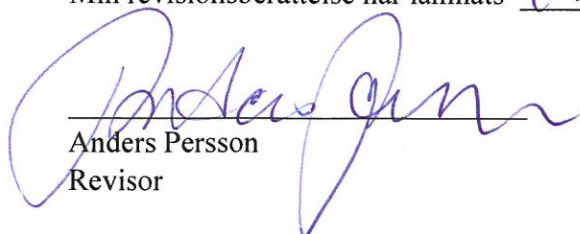


Thomas Karlsson
Ledamot



Ann-Sofi Lindberg
Medlemsrevisor

Min revisionsberättelse har lämnats 2017-04-13



Anders Persson
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i
Brf Stören 19
org nr 769600-0863

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Stören 19 för räkenskapsåret 2016.

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

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2016-12-31 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Stören 19 för år 2016.

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

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Lund 2017-04-13

AEP Bostadsrättsrevision AB

Anders Persson
Extern revisor

