

Årsredovisning 2017

BRF STÖREN 19
769600-0863

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

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

Förvaltningsberättelse

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Stören 19 på adressen Högbergsgatan 75 i Stockholm. Föreningen har 2 hyreslägenheter och 61 bostadsrätter om totalt 4 859 kvm och 8 lokaler om 644 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos IF Skadeförsäkring AB.

Styrelsens sammansättning

Lars Lagerstedt	Ordförande
Pernilla Abrahamsson	Ledamot
Björn Bergström	Ledamot
Thomas Karlsson	Ledamot
Siw Svensson	Ledamot
Ola Zika	Suppleant
Anna Edling	Suppleant

Valberedning

Dick Singer, Ola Wikander och Ebba Vallgård.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

David Walman	Revisor	Rävisor AB
Bo Lindberg	Internrevisor	

Sammanträden och styrelsemöten

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



Utförda historiska underhåll

- 2016 Byte av fläkt i fläkthus på gården
2017 Renovering av ventilation hyresgäst (Trilingua)

Planerade underhåll

- 2018 Installation av bergvärme
2018 Renovering av lägenhetsfläktar

Avtal med leverantörer

- Ekonomisk förvaltning Conzignus Hem och Fastighet AB
Fastighetsskötsel Jensen Drift och Underhåll AB

Övrig verksamhetsinformation

I början av 2018 kommer en av föreningens hyresrätter upplåtas som bostadsrätt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

800 tkr har amorterats på föreningens lån.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 90 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 91 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.



Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	3 462	3 463	3 870	3 869
Resultat efter fin. poster	-103	-114	165	-1 430
Soliditet, %	93	92	92	89
Yttre fond	713	403	93	1 483
Taxeringsvärde	141 400	141 400	120 520	120 520
Bostadsyta, kvm	4 859	4 859	4 859	4 859
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	378	386	473	473
Lån per kvm bostadsyta, kr	864	1 029	1 029	1 646
Genomsnittlig skuldränta, %	1,50	1,35	1,41	2,09
Belåningsgrad, %	5,18	6,11	6,07	9,63

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

Förändringar i eget kapital

	2016-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2017-12-31
Insatser	68 766	-	-	68 766
Upplåtelseavgifter	9 018	-	-	9 018
Fond, yttre underhåll	403	-	310	713
Balanserat resultat	-302	-114	-310	-726
Årets resultat	-114	114	-103	-103
Eget kapital	77 770	0	-103	77 667

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-726
Årets resultat	-103
Totalt	-829

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	310
Balanseras i ny räkning	-1 139
	-829

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Resultaträkning

	Not	2017-01-01 - 2017-12-31	2016-01-01 - 2016-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		3 462	3 463
Rörelseintäkter		-0	101
Summa rörelseintäkter		3 462	3 564
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-2 565	-2 661
Övriga externa kostnader	8	-121	-117
Personalkostnader	9	-119	-119
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-689	-710
Summa rörelsekostnader		-3 493	-3 607
Rörelseresultat		-31	-44
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-72	-70
Summa finansiella poster		-72	-70
Resultat efter finansiella poster		-103	-114
Årets resultat		-103	-114

Balansräkning

	Not	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	81 105	81 776
Maskiner och inventarier	12	79	97
Pågående projekt		19	19
Summa materiella anläggningstillgångar		81 203	81 892
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	4	4
Summa finansiella anläggningstillgångar		4	4
Summa anläggningstillgångar		81 206	81 895
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		9	4
Övriga fordringar	14	20	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	268	244
Summa kortfristiga fordringar		297	248
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 596	2 011
Summa kassa och bank		1 596	2 011
Summa omsättningstillgångar		1 893	2 259
Summa tillgångar		83 099	84 155

Balansräkning

	Not	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		77 783	77 783
Fond för yttre underhåll		713	403
Summa bundet eget kapital		78 496	78 186
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-726	-302
Årets resultat		-103	-114
Summa fritt eget kapital		-829	-416
Summa eget kapital		77 667	77 770
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	4 200	5 000
Summa långfristiga skulder		4 200	5 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		187	173
Skatteskulder		277	451
Övriga kortfristiga skulder		-0	-0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	769	761
Summa kortfristiga skulder		1 233	1 385
Summa eget kapital och skulder		83 099	84 155



Noter

Not 1, 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	4-5 %
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 1 315 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Not 2, Rörelseintäkter	2017	2016
Bredbandstillägg momsfri	1	1
Hysesintäkter, bostäder	135	147
Hysesintäkter, lokaler	1 499	1 447
Årsavgifter, bostäder	1 795	1 832
Övriga intäkter	32	137
Summa	3 462	3 564

Not 3, Fastighetsskötsel	2017	2016
Besiktning och service	14	33
Fastighetsskötsel	218	160
Snöskottning	12	1
Städning	117	118
Trädgårdsarbete	4	8
Övrigt	17	7
Summa	381	326

Not 4, Reparationer	2017	2016
Försäkringsskador	0	94
Reparationer	221	202
Summa	221	296

Not 5, Planerade underhåll	2017	2016
ventilation	0	124
Summa	0	124

Not 6, Taxebundna kostnader	2017	2016
Fastighetsel	197	218
Sophämtning	130	122
Uppvärmning	504	500
Vatten	108	100
Summa	939	940

Not 7, Övriga driftskostnader	2017	2016
Avgälder	624	624
Bredband	67	67
Fastighetsförsäkringar	54	53
Fastighetsskatt	261	214
Kabel-TV	17	17
Summa	1 023	974

Not 8, Övriga externa kostnader	2017	2016
Förbrukningsmaterial	1	12
Juridiska kostnader	3	2
Kameral förvaltning	65	62
Konsultkostnader	0	3
Revisionsarvoden	9	9
Övriga förvaltningskostnader	42	28
Summa	121	117

Not 9, Personalkostnader	2017	2016
Sociala avgifter	28	29
Styrelsearvoden	90	91
Summa	119	119

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2017	2016
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	69	68
Övriga räntekostnader	3	3
Summa	72	70

Not 11, Byggnad och mark	2017-12-31	2016-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	91 150	91 100
Årets inköp	0	49
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	91 150	91 150
Ingående ackumulerad avskrivning	-9 374	-8 682
Årets avskrivning	-671	-692
Utgående ackumulerad avskrivning	-10 044	-9 374
Utgående restvärde enligt plan	81 105	81 776

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	61 200	61 200
Taxeringsvärde mark	80 200	80 200
Summa	141 400	141 400

Not 12, Maskiner och inventarier	2017-12-31	2016-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	277	277
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	277	277
Ingående ackumulerad avskrivning	-180	-162
Avskrivningar	-18	-18
Utgående ackumulerad avskrivning	-198	-180
Utgående restvärde enligt plan	79	97

Not 13, Långfristiga värdepappersinnehav	2017-12-31	2016-12-31
Insats Branschorganisation	4	4
Summa	4	4

Not 14, Övriga fordringar	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	20	0
Summa	20	0

Not 15, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Bredband	18	18
Försäkringspremier	51	50
Förvaltning	17	16
Kabel-TV	2	4
Tomträtt	156	156
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	0
Summa	268	244

Not 16, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2017-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Stadshypotek	2018-02-23	1,35 %	3 100	3 900
Stadshypotek	2018-03-05	1,35 %	1 100	1 100
Summa			4 200	5 000

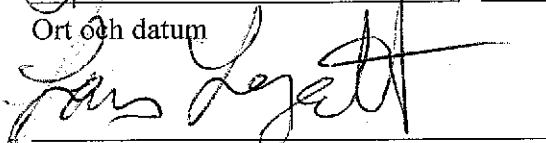
Not 17, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Beräknat revisionsarvode	10	10
El	24	23
Förutbetalda avgifter/hyror	539	530
Löner	91	91
Räntor	-0	-0
Sociala avgifter	27	27
Uppvärmning	73	73
Utgiftsräntor	6	7
Summa	769	761

Not 18, Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
Totalt uttagna pantbrev	24 600	24 600
Summa	24 600	24 600

Underskrifter

Skallin 2018-04-09

Ort och datum



Lars Lagerstedt
Ordförande



Björn Bergström
Ledamot



Siw Svensson
Ledamot



Pernilla Abrahamsson
Ledamot



Thomas Karlsson
Ledamot



Bo Lindberg
Internrevisor

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-04-16



Rävisor AB
David Walman
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Stören 19
Organisationsnummer 769600-0863

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Stören 19 för år 2017.

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. Detta kräver att vi 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 som har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt 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 2017-12-31 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Stören 19 för år 2017.

Styrelsens ansvar

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.

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

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen 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 som 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.

Stockholm 2018-04-16



Rävisor AB
David Walman
Revisor