

Årsredovisning 2018

BRF STÖREN 19
769600-0863

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

Innehåll:

Förvaltningsberättelse
Resultaträkning
Balansräkning
Noter

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

Handwritten signature and initials in the bottom right corner.

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

Fastigheten

Fastigheten innehar med tomträtt fastigheten Stören 19 på adressen Högbergsgatan 75 i Stockholm. Föreningen har 1 hyreslägenhet och 62 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
Per Ola Zika	Suppleant
Kim Sundström	Sekreterare
Anna Edling	Ledamot
Thomas Karlsson	Ledamot
Björn Bergström	Kassör

Valberedning

Ola Wikander, Dick Singer och Ebba Vallgård.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två ledamöter i förening

Revisorer

David Walman	Revisor	Rävisor AB
Bo Lindberg	Internrevisor	

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-21. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 17 protokollförda sammanträden.

~ m w
la

Utförda historiska underhåll

- 2016 Byte av fläkt i fläkthus på gården
- 2017 Renovering av ventilation hyresgäst (Trilingua)
- 2018 Installation av bergvärme
- 2018 Renovering av lägenhetsfläktar

Avtal med leverantörer

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

1.525 tkr har amorterats på föreningens lån.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 89 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 90 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	3 435	3 462	3 463	3 870
Resultat efter fin. poster	-297	-103	-114	165
Soliditet, %	95	93	92	92
Yttre fond	1 023	713	403	93
Taxeringsvärde	141 400	141 400	141 400	120 520
Bostadsyta, kvm	4 859	4 859	4 859	4 859
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	377	378	386	473
Lån per kvm bostadsyta, kr	551	864	1 029	1 029
Genomsnittlig skuldränta, %	1,03	1,50	1,35	1,41
Belåningsgrad, %	3,33	5,18	6,11	6,07

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

Förändringar i eget kapital

	2017-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2018-12-31
Insatser	68 766	-	884	69 650
Upplåtelseavgifter	9 018	-	3 766	12 784
Fond, yttre underhåll	713	-	310	1 023
Balanserat resultat	-726	-103	-310	-1 139
Årets resultat	-103	103	-297	-297
Eget kapital	77 667	0	4 353	82 020

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 139
Årets resultat	-297
Totalt	-1 436

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	310
Att från yttre fond i anspråk ta	-102
Balanseras i ny räkning	-1 643
	-1 436

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

Handwritten signature/initials

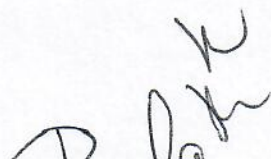
Resultaträkning

	Not	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		3 435	3 462
Rörelseintäkter		44	-0
Summa rörelseintäkter		3 479	3 462
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-2 820	-2 565
Övriga externa kostnader	8	-172	-121
Personalkostnader	9	-114	-119
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-632	-689
Summa rörelsekostnader		-3 738	-3 493
Rörelseresultat		-259	-31
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-38	-72
Summa finansiella poster		-38	-72
Resultat efter finansiella poster		-297	-103
Årets resultat		-297	-103

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

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	80 225	81 105
Maskiner och inventarier	12	61	79
Pågående projekt		3 015	19
Summa materiella anläggningstillgångar		83 300	81 203
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	4	4
Summa finansiella anläggningstillgångar		4	4
Summa anläggningstillgångar		83 303	81 206
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		21	9
Övriga fordringar	14	286	20
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	270	268
Summa kortfristiga fordringar		576	297
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 055	1 596
Summa kassa och bank		2 055	1 596
Summa omsättningstillgångar		2 631	1 893
Summa tillgångar		85 934	83 099



Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		82 433	77 783
Fond för yttre underhåll		1 023	713
Summa bundet eget kapital		83 456	78 496
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 139	-726
Årets resultat		-297	-103
Summa fritt eget kapital		-1 436	-829
Summa eget kapital		82 020	77 667
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	2 675	4 200
Summa långfristiga skulder		2 675	4 200
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		474	187
Skatteskulder		12	277
Övriga kortfristiga skulder		-1	-0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	754	769
Summa kortfristiga skulder		1 239	1 233
Summa eget kapital och skulder		85 934	83 099

W

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 1 337 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter

	2018	2017
Hysesintäkter, bostäder	75	135
Hysesintäkter, lokaler	1 517	1 499
Årsavgifter, bostäder	1 810	1 795
Övriga intäkter	48	4
Övriga årsavgifter	29	29
Summa	3 479	3 462

DN

Not 3, Fastighetsskötsel	2018	2017
Besiktning och service	22	14
Fastighetsskötsel	203	218
Snöskottning	11	12
Städning	99	117
Trädgårdsarbete	22	4
Övrigt	26	17
Summa	383	381

Not 4, Reparationer	2018	2017
Reparationer	449	221
Summa	449	221

Not 5, Planerade underhåll	2018	2017
ventilation	81	0
Innergården	22	0
Summa	102	0

Not 6, Taxebundna kostnader	2018	2017
Fastighetsel	252	197
Sophämtning	67	130
Uppvärmning	414	504
Vatten	114	108
Summa	847	939

Not 7, Övriga driftskostnader	2018	2017
Bredband	67	67
Fastighetsförsäkringar	56	54
Fastighetsskatt	218	261
Kabel-TV	9	17
Samfällighet	64	0
Tomträttsavgälder	624	624
Summa	1 038	1 023

Handwritten signature

Not 8, Övriga externa kostnader	2018	2017
Förbrukningsmaterial	6	1
Juridiska kostnader	2	3
Kameral förvaltning	66	65
Konsultkostnader	39	0
Revisionsarvoden	11	9
Övriga förvaltningskostnader	48	42
Summa	172	121

Not 9, Personalkostnader	2018	2017
Sociala avgifter	24	28
Styrelsearvoden	90	90
Summa	114	119

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2018	2017
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	35	69
Övriga räntekostnader	3	3
Summa	38	72

Not 11, Byggnad och mark	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	91 150	91 150
Årets inköp	-267	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	90 883	91 150
Ingående ackumulerad avskrivning	-10 044	-9 374
Årets avskrivning	-613	-671
Utgående ackumulerad avskrivning	-10 658	-10 044
Utgående restvärde enligt plan	80 225	81 105

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

Not 12, Maskiner och inventarier	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	277	277
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>277</u>	<u>277</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-198	-180
Avskrivningar	-18	-18
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-216</u>	<u>-198</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>61</u>	<u>79</u>

Not 13, Långfristiga värdepappersinnehav	2018-12-31	2017-12-31
Insats Branschorganisation	4	4
Summa	4	4

Not 14, Övriga fordringar	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	18	20
Övriga fordringar	268	0
Summa	286	20

Not 15, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Bredband	19	18
Fastighetsskötsel	1	0
Försäkringspremier	52	51
Förvaltning	17	17
Kabel-TV	2	2
Räntor	1	0
Tomträtt	156	156
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	23
Summa	270	268

Not 16, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Stadshypotek	2018-02-23	1,35 %		3 100
Stadshypotek	2018-03-05	1,35 %		1 100
Stadshypotek	2019-04-17	1,03 %	2 675	
Summa			2 675	4 200

Not 17, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Beräknat revisionsarvode	10	10
El	48	24
Förutbetalda avgifter/hyror	548	539
Löner	91	91
Sociala avgifter	27	27
Uppvärmning	29	73
Utgiftsräntor	0	6
Summa	754	769

Not 18, Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Totalt uttagna pantbrev	24 600	24 600
Summa	24 600	24 600

Not 19, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

Bergvärme installerades i fastigheten under 2018 och sattes i drift i oktober 2018. Renovering av lägenhetsfläktar genomfördes under 2018.

Underskrifter

Stockholm 15/4 - 2019

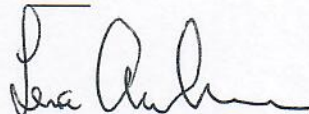
Ort och datum



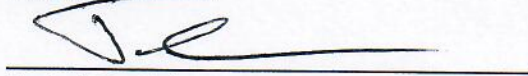
Jan Friberg
Ordförande



Urban Sigfriedson
Kassör



Lena Andersson
Sekreterare



Torkel Danielsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

2019-04-24

Rävisor AB
David Walman
Revisor

Bo Lindberg
Internrevisor

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 2018.

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 2018-12-31 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 2018.

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 2019-04-18



Rävisor AB
David Walman
Revisor

Motion till årsstämman 2019

Ann-Sofi & Bo Lindberg, 2b

- Att föreningen köper in en symaskin

Vi anser att det vore till gagn för medlemmarna att ha tillgång till en symaskin i föreningens lokaler. Det finns ett snickarum för den som behöver laga eller fixa något med verktyg men för enklare lagningar av kläder e d måste man själv köpa en symaskin, vilket det inte alltid finns plats eller ekonomi för.

Vi tror också att en sy hörna kan öka trivselen och gemenskapen i föreningen.

Vi föreslår att symaskinen placeras i "biblioteket" d.v.s. f d mangelrummet. Där finns ett lämpligt bord till vilket en stol kan införskaffas.

Styrelsens svar- Styrelsen bifaller motionen och köper in en symaskin och föreslår att någon utses att vara ansvarig och se till att den fungerar.

Motion till årsstämman i maj 2019

Fam. Presto 2 B, 5tr

-Vi föreslår att föreningen börjar med matavfallsinsamling. Information finns på http://www.stockholmvattenochavfall.se/matavfall/lagenhet/sa_har_funkar_det_lgh/fastighetsagaren/

Det är bra för miljön och kan dessutom bli billigare för föreningen.

Styrelsens svar- Vi avråder från hantering av matavfallsinsamling pga. av platsbrist och eventuell dålig lukt i grovsoprummet. När det gäller sopsugslösning för matavfall finns en plan för Stockholm stad med införande år 2023, då staden måste ta hand om matavfall. Styrelsen menar att vi kan koppla ihop det med samfällighetsföreningen och sopsugen då.

Motion till årsstämman i maj 2019

AnneLouise Messing 75 a 5 tr.

- Jag föreslår att föreningen bygger en liten bastu med dusch. För att främja välbefinnande till kropp och själ.
Duschen kan även komma till bra användning när man har vattenskador eller renoverar badrum i lägenheter

I en större vision skulle vi även kunna ha ett rum med vilstolar och belysning i form av solljuslampor (obs ej för solbränna) i anslutning till Bastun.

Styrelsens svar- Styrelsen ser gärna att det tillsätts en arbetsgrupp som får utreda frågan.

Motion till årsstämman i maj 2019

AnneLouise Messing 75 a 5 tr

-Jag vill att vi gör det vi kan för att sänka fläktljudet från fläkthuset på gården
Denna fråga har varit återkommande i många år. Jag har bott här sedan huset byggdes och hela tiden har detta ständiga fläktljud stört mig.
Jag vet att decibeltalen ligger för högt alltså måste det Hur långt har ni kommit i denna process?

Styrelsens svar- Ny mätningar på ljudnivån ska göras av oberoende fackman och när vi får protokollet kommer vi agera med det som underlag och sänka ljudnivån om det överskrider icke godkänt decibelvärde.