

Årsredovisning 2019

BRF STÖREN 19
769600-0863

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

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

Handwritten notes: D, W, FF, MT, US, 24

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 och Stören 19 på adressen Högbergsgatan 75 i Stockholm. Föreningen har 1 hyreslägenhet och 62 bostadsrätter om totalt 4 859 kvm. 2 lokaler om 600 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Gjensidige Forsikring Asa NO SV Fil.

Styrelsens sammansättning

Jan Friberg	Ordförande
Maria Elisabeth Taubert	Ledamot
Per Anders Boqvist	Suppleant
Erik Torkel Mattias Danielsson	Ledamot
Urban Sigfriedson	Kassör

Valberedning

Åsa Runbecka Ganellen, Lena Andersson och Ebba Vallgård.

Revisorer

David Walman	Revisor
Jane Toresson Grip	Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-22. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Fastighetsskötsel	Jensen Drift och Underhåll AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Projektet för bergvärme har nu aktiverats för avskrivning och skrivs av på 40 år. Tidigare projekt för gården och ventilation som legat kvar i balansen har kostnadsförts mot underhållsfonden.

Förändringar i avtal

Efter genomförda upphandlingar har det gjorts byte av försäkringsbolag och elleverantör.

Övriga uppgifter

Ett utkast till en ny och reviderad underhållsplan för 2020 -2049 är framtaget. Underhållsplanen kommer att gås igenom och fastställas av styrelsen under 2020.

Följande löpande underhållsåtgärder är genomförda:

- Obligatorisk ventilationskontroll.
- Spolning av avloppsstammar.
- Dragit nya ventilationskanaler till torktumlarna i tvättstugan.
- Renoverat soprummet.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 90 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 91 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	3 477	3 435	3 462	3 463
Resultat efter fin. poster	-640	-297	-103	-114
Soliditet, %	96	95	93	92
Yttre fond	1 230	1 023	713	403
Taxeringsvärde	181 600	141 400	141 400	141 400
Bostadsyta, kvm	4 859	4 859	4 859	4 859
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	379	377	378	386
Lån per kvm bostadsyta, kr	551	551	864	1 029
Genomsnittlig skuldränta, %	1,01	1,03	1,50	1,35
Belåningsgrad, %	3,25	3,33	5,18	6,11

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

Handwritten notes: 7F, D, MT, WS, 19

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	69 650	-	-	69 650
Upplåtelseavgifter	12 784	-	-	12 784
Fond, yttre underhåll	1 023	-	208	1 230
Balanserat resultat	-1 139	-297	-208	-1 643
Årets resultat	-297	297	-640	-640
Eget kapital	82 020	0	-640	81 380

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 643
Årets resultat	-640
Totalt	-2 284

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	310
Att från yttre fond i anspråk ta	-588
Balanseras i ny räkning	-2 006
	-2 284

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

Handwritten signatures and initials: FF, MT, CH, and a large 'u'.

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		3 477	3 435
Rörelseintäkter		0	44
Summa rörelseintäkter		3 477	3 479
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-3 101	-2 820
Övriga externa kostnader	8	-191	-172
Personalkostnader	9	-109	-114
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-688	-632
Summa rörelsekostnader		-4 090	-3 738
Rörelseresultat		-613	-259
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-27	-38
Summa finansiella poster		-27	-38
Resultat efter finansiella poster		-640	-297
Årets resultat		-640	-297

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including "MT" and "W".

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	82 243	80 225
Maskiner och inventarier	12	43	61
Pågående projekt		0	3 015
Summa materiella anläggningstillgångar		82 286	83 300
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	4	4
Summa finansiella anläggningstillgångar		4	4
Summa anläggningstillgångar		82 289	83 303
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	21
Övriga fordringar	14	17	286
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	266	270
Summa kortfristiga fordringar		284	576
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 478	2 055
Summa kassa och bank		2 478	2 055
Summa omsättningstillgångar		2 761	2 631
Summa tillgångar		85 051	85 934

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including initials and the number 14.

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		82 433	82 433
Fond för yttre underhåll		1 230	1 023
Summa bundet eget kapital		83 664	83 456
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 643	-1 139
Årets resultat		-640	-297
Summa fritt eget kapital		-2 284	-1 436
Summa eget kapital		81 380	82 020
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	2 675	2 675
Summa långfristiga skulder		2 675	2 675
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		228	474
Skatteskulder		28	12
Övriga kortfristiga skulder		-1	-1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	741	754
Summa kortfristiga skulder		995	1 239
Summa eget kapital och skulder		85 051	85 934

W
TD
JG
FF
MT
US

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	2,5-5 %
Maskiner och inventarier	5-10 %

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 1 377 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	2019	2018
Hysesintäkter, bostäder	75	75
Hysesintäkter, lokaler	1 547	1 517
Årsavgifter, bostäder	1 818	1 810
Övriga intäkter	8	48
Övriga årsavgifter	29	29
Summa	3 477	3 479

Not 3, Fastighetsskötsel	2019	2018
Besiktning och service	88	22
Fastighetsskötsel	373	203
Snöskottning	2	11
Städning	102	99
Trädgårdsarbete	24	22
Övrigt	13	26
Summa	603	383

Not 4, Reparationer	2019	2018
Reparationer	95	449
Summa	95	449

Not 5, Planerade underhåll	2019	2018
ventilation	321	81
Innergården	217	22
Summa	538	102

Not 6, Taxebundna kostnader	2019	2018
Fastighetsel	340	252
Sophämtning	72	67
Uppvärmning	274	414
Vatten	116	114
Summa	803	847

Not 7, Övriga driftskostnader	2019	2018
Bredband	68	67
Fastighetsförsäkringar	56	56
Fastighetsskatt	243	218
Kabel-TV	9	9
Samfällighet	63	64
Tomträttsavgälder	624	624
Summa	1 062	1 038

W
TP
F
MT
DU

Not 8, Övriga externa kostnader	2019	2018
Förbrukningsmaterial	59	6
Juridiska kostnader	2	2
Kameral förvaltning	69	66
Konsultkostnader	0	39
Revisionsarvoden	9	11
Övriga förvaltningskostnader	52	48
Summa	191	172

Not 9, Personalkostnader	2019	2018
Sociala avgifter	24	24
Styrelsearvoden	85	90
Summa	109	114

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2019	2018
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	27	35
Övriga räntekostnader	0	3
Summa	27	38

Not 11, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	90 883	91 150
Årets inköp	2 689	-267
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>93 572</u>	<u>90 883</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-10 658	-10 044
Årets avskrivning	-671	-613
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-11 329</u>	<u>-10 658</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>82 243</u>	<u>80 225</u>

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	68 400	61 200
Taxeringsvärde mark	113 200	80 200
Summa	181 600	141 400

Not 12, Maskiner och inventarier	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	277	277
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	277	277
Ingående ackumulerad avskrivning	-216	-198
Avskrivningar	-17	-18
Utgående ackumulerad avskrivning	-234	-216
Utgående restvärde enligt plan	43	61

Not 13, Långfristiga värdepappersinnehav	2019-12-31	2018-12-31
Insats Branschorganisation	4	4
Summa	4	4

Not 14, Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
Skattefordringar	-6	0
Skattekonto	18	18
Övriga fordringar	6	268
Summa	17	286

Not 15, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Bredband	18	19
Fastighetsskötsel	0	1
Försäkringspremier	48	52
Förvaltning	18	17
Kabel-TV	2	2
Räntor	1	1
Tomträtt	156	156
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	22
Summa	266	270

Not 16, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Stadshypotek	2019-07-17	1,28 %	2 675	2 675
Summa			2 675	2 675

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner, including what appears to be "MT" and "W".

Not 17, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Beräknat revisionsarvode	10	10
El	21	48
Förutbetalda avgifter/hyror	554	548
Löner	91	91
Sociala avgifter	27	27
Uppvärmning	28	29
Vatten	10	0
Summa	741	754

Not 18, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	24 600	24 600
Summa	24 600	24 600

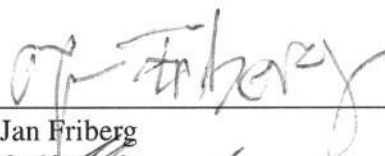
Underskrifter

Stockholm, 2020 - 04 - 16

Ort och datum



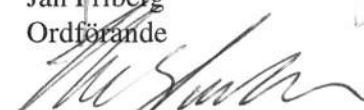
Erik Torkel Mattias Danielsson
Ledamot



Jan Friberg
Ordförande



Maria Taubert
Ledamot

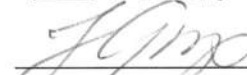


Urban Sigfriedson
Kassör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 - 04 - 27.



Rävisor AB
David Walman
Revisor



Jane Toresson Grip
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 2019.

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 2019-12-31 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 2019.

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 2020-04-27


Rävisor AB
David Walman
Revisor


Jane Toresson Grip
Internrevisor