

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Stören 20

716425-8423

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Stören 20 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5 - 6
- Kassaflödesanalys	7
- Noter	8 - 10
- Underskrifter	10



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Verksamhetens art och inriktning

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos PRV 1988-03-04. Ekonomisk plan enligt 3 kap 1 § fastställdes på stämma 2002-09-24 och har registrerats hos PRV. Stören 20 tillträdde 2002-10-31.

Stören 20 är belägen på Högbergsgatan 81 A-D och Bengt Ekehemsgatan 6 i Stockholms kommun. Fastighetens tomtyta är 1 165 m² och den har 35 lägenheter om 2 064 m² och 2 lokaler om 255 m².

Byggnadsår är 1896. Fastigheten ombyggdes totalt 1986. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret.

Föreningsstämma och styrelse

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-08

Vid stämman valdes följande styrelse:

Ordinarie ledamöter:

Karl Erik Dunder ordförande

Michele Saracino

Åke Falck

Anna Samuelsson

Suppleanter:

Linda Goncalves

Peter Henricson

Sune Neye (avgick 2018-10-09)

Sofia Wigen (avgick 2018-10-09)

Vid stämman utsågs även:

Revisor: Caroline Ståhlberg, Islinge Revision AB

Valberedning: Karin Malmquist och Robert Rantataro

Vid extra föreningsstämma 2018-06-12 antogs nya stadgar för Brf Stören 20

Styrelsen har under året haft kontinuerlig kontakt i föreningsangelägenheter samt hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Löner och ersättning

Ersättning till styrelsen har utgått om 16 900 kr



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Omförhandlingar har skett av delar av föreningens lån. Delar av plåttaket lades om under 2018 till en kostnad av 2 558 662 kr, vilket belastar årets rörelseresultat. Istället för att aktivera kostnaden för omläggningen av taket, vilket hade försämrat framtida års resultat, valde föreningen att kostnadsföra hela beloppet räkenskapsåret 2018, i enlighet med den redovisningsprincip som föreningen tillämpar. Omläggningen fanns med i föreningens underhållsplanering och har en antagen nyttjandetid om minst 50 år. För att finansiera omläggningen tog föreningen upp ett nytt lån om 2 000 000 kr. Denna ökade belåning bedöms inte medföra någon ökning av medlemsavgifterna i närtid.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	1801-1812	1701-1712	1601-1612	1501-1512
Nettoomsättning	1 778	1 744	1 706	1 641
Resultat efter finansiella poster	-2 250	350	-31	101
Soliditet %	64	66	69	69
Balansomslutning	41 703	43 985	41 553	41 538
Kassa och bank	1 888	3 997	1 403	1 152
Taxeringsvärde fastighet	56 078	56 078	56 078	47 822
Bostadsyta kvm	2 064	2 064	2 064	2 064

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	31 392 935	1 772 793	-4 456 565	350 475	29 059 638
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			350 475	-350 475	0
Överfört fond yttre underhåll		168 234			168 234
Avsättning fond yttre underhåll			-168 234		-168 234
Årets resultat				-2 249 958	-2 249 958
Belopp vid årets utgång	31 392 935	1 941 027	-4 274 324	-2 249 958	26 809 680

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-4 274 324
Årets resultat	-2 249 958
Summa	-6 524 282

Förslag till disposition:

Fond för yttre underhåll	-168 234
Balanseras i ny räkning	-6 356 048
Summa	-6 524 282

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat - och balansräkning med noter.

Handwritten signatures and initials:
F, AS, \$, MJD, KED

RESULTATRÄKNING

1

		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		1 778 172	1 744 064
Övriga rörelseintäkter		7 820	17 873
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 785 992	1 761 937
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-3 475 062	-864 915
Övriga externa kostnader		-151 516	-122 971
Personalkostnader	3	-23 576	-5 241
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-168 098	-168 098
Summa rörelsekostnader		-3 818 252	-1 161 225
Rörelseresultat		-2 032 260	600 712
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 196	4 355
Räntekostnader och liknande resultatposter		-222 894	-254 592
Summa finansiella poster		-217 698	-250 237
Resultat efter finansiella poster		-2 249 958	350 475
Resultat före skatt		-2 249 958	350 475
Årets resultat		-2 249 958	350 475

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner, including a large stylized signature and the text "KED".

BALANSRÄKNING

1

		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	39 618 031	39 754 336
Inventarier, verktyg och installationer	5, 6	95 383	127 176
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>39 713 414</u>	<u>39 881 512</u>
Summa anläggningstillgångar		39 713 414	39 881 512
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		1 994	1 994
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		98 984	104 056
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>100 978</u>	<u>106 050</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 888 210	3 997 346
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>1 888 210</u>	<u>3 997 346</u>
Summa omsättningstillgångar		1 989 188	4 103 396
SUMMA TILLGÅNGAR		41 702 602	43 984 908

Rh CS
ms
LED

	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	31 392 935	31 392 935
Fond för yttre underhåll	1 941 027	1 772 793
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>33 333 962</u>	<u>33 165 728</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-4 274 324	-4 456 565
Årets resultat	-2 249 958	350 475
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>-6 524 282</u>	<u>-4 106 090</u>
Summa eget kapital	26 809 680	29 059 638
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	7 14 500 000	14 500 000
Summa långfristiga skulder	14 500 000	14 500 000
Kortfristiga skulder		
Förskott hyror	143 519	141 765
Leverantörsskulder	54 670	94 268
Skatteskulder	3 191	2 421
Övriga skulder	141 000	141 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	50 542	45 816
Summa kortfristiga skulder	392 922	425 270
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	41 702 602	43 984 908

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "MS" and "LED".

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat innan finansiella poster	-2 032 260	600 712
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.	168 098	168 098
Betald skatt	770	1 645
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<u>-1 863 392</u>	<u>770 455</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	5 072	-5 444
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	-33 118	79 500
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 891 438	844 511
Finansieringsverksamheten		
Erhållna räntor	5 196	4 356
Erlagda räntor	-222 894	-254 592
Upptagna lån	-	2 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-217 698	1 749 764
Årets kassaflöde	-2 109 136	2 594 275
Likvida medel vid årets början	3 997 346	1 403 071
Likvida medel vid årets slut	1 888 210	3 997 346



NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

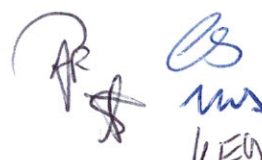
Materiella anläggningstillgångar	År
Byggnader	200
Inventarier	5
Installationer	10

Not 2 Driftskostnader

	2018-12-31	2017-12-31
Snöröjning, trädgård	24 971	20 011
Reparationer och underhåll	2 767 115	166 953
El och gas	79 375	65 674
Fjärrvärme	62 642	73 013
Vatten	50 611	46 593
Sophämtning	33 575	29 545
Försäkring, bevakning	41 843	39 578
Tomrättsavgäld	254 200	254 200
Fastighetskötsel	81 155	81 155
Fastighetsskatt	79 575	78 805
Övriga driftskostnader	0	9 388
Summa	3 475 062	864 915

Not 3 Anställda och personalkostnader

	2018-12-31	2017-12-31
Styrelsearvoden	16 900	0
Summa	16 900	0
Sociala kostnader	6 676	5 241
Summa	23 576	5 241



Not 4 Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	42 423 970	42 423 970
Utgående anskaffningsvärden	<u>42 423 970</u>	<u>42 423 970</u>
Ingående avskrivningar	-2 669 634	-2 533 329
Årets avskrivningar	-136 305	-136 305
Utgående avskrivningar	<u>-2 805 939</u>	<u>-2 669 634</u>
Redovisat värde	39 618 031	39 754 336
Taxeringsvärden		
Byggnad	24 117 000	24 117 000
Tomträtt	<u>31 961 000</u>	<u>31 961 000</u>
	56 078 000	56 078 000
Bostad	52 800 000	52 800 000
Lokal	<u>3 278 000</u>	<u>3 278 000</u>
	56 078 000	56 078 000
Not 5 Installationer	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	317 934	317 934
Utgående anskaffningsvärden	<u>317 934</u>	<u>317 934</u>
Ingående avskrivningar	-190 758	-158 965
Årets avskrivningar	-31 793	-31 793
Utgående avskrivningar	<u>-222 551</u>	<u>-190 758</u>
Redovisat värde	95 383	127 176
Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	90 875	90 875
Utgående anskaffningsvärden	<u>90 875</u>	<u>90 875</u>
Ingående avskrivningar	-90 875	-90 875
Utgående avskrivningar	<u>-90 875</u>	<u>-90 875</u>
Redovisat värde	0	0

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "MS" and "KED".

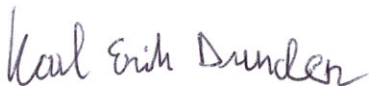
Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut	2018-12-31	2017-12-31
Förfallotidpunkt, senare än 5 år från balansdagen	14 500 000	14 500 000
	14 500 000	14 500 000

Not 8 Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i> Fastighetsinteckningar	17 000 000	17 000 000
Summa ställda säkerheter	17 000 000	17 000 000

Not 9 Eventualförpliktelser	2018-12-31	2017-12-31
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

UNDERSKRIFTER

Stockholm 2019-03-27



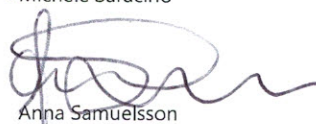
Karl Erik Dunder



Michele Saracino



Åke Falck



Anna Samuelsson

Lidingö

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-04-03



Caroline Ståhlberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Stören 20

Org.nr 716425-8423

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Stören 20 för räkenskapsåret 2018.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2018-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden.

Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Stören 20 för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens

organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:


- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Lidingö den 3 april 2019



Caroline Ståhlberg
Auktoriserad revisor