

Årsredovisning

Brf Stören 20

716425-8423

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Stören 20 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

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

H
ms
KED

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 2019-05-15

Vid stämman valdes följande styrelse:

Ordinarie ledamöter:

Karl Erik Dunder ordförande

Michele Saracino

Åke Falck

Lai Kim Lim

Suppleanter:

Linda Goncalves

Peter Henricson

Anna Samuelsson

Vid stämman utsågs även:

Revisor: Caroline Ståhlberg, Islinge Revision AB

Valberedning: Karin Malmquist och Robert Rantataro

Styrelsen har under året haft kontinuerlig kontakt i föreningsangelägenheter samt hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Löner och ersättning

Ersättning till styrelsen har utgått om 21 000 kr

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Omförhandlingar har skett av delar av föreningens lån.

MS KED

FLERÅRSÖVERSIKT

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

	1901-1912	1801-1812	1701-1712	1601-1612
Nettoomsättning	1 796	1 778	1 744	1 706
Resultat efter finansiella poster	108	-2 250	350	-31
Soliditet %	64	64	66	69
Balansomslutning	41 762	41 703	43 985	41 553
Kassa och bank	2 115	1 888	3 997	1 403
Taxeringsvärde fastighet	72 297	56 078	56 078	56 078
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	1 941 027	-4 274 324	-2 249 958	26 809 680
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			-2 249 958	2 249 958	0
Avsättning fond yttre underhåll		216 891	-216 891		0
Årets resultat				107 721	107 721
Belopp vid årets utgång	31 392 935	2 157 918	-6 741 173	107 721	26 917 401

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-6 741 173
Årets resultat	107 721
<i>Summa</i>	<u>-6 633 452</u>

Förslag till disposition:

Fond för yttre underhåll	-216 891
Balanseras i ny räkning	-6 416 561
<i>Summa</i>	<u>-6 633 452</u>

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




 MS LED

RESULTATRÄKNING

1

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		
Nettoomsättning	1 795 620	1 778 172
Övriga rörelseintäkter	12 214	7 820
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.	1 807 834	1 785 992
Rörelsekostnader		
Driftskostnader	2 -1 219 092	-3 475 062
Övriga externa kostnader	-116 887	-151 516
Personalkostnader	3 -26 113	-23 576
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-168 098	-168 098
Summa rörelsekostnader	-1 530 190	-3 818 252
Rörelseresultat	277 644	-2 032 260
Finansiella poster		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5 196	5 196
Räntekostnader och liknande resultatposter	-175 119	-222 894
Summa finansiella poster	-169 923	-217 698
Resultat efter finansiella poster	107 721	-2 249 958
Resultat före skatt	107 721	-2 249 958
Årets resultat	107 721	-2 249 958


ms KED

BALANSRÄKNING

1

		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	39 481 726	39 618 031
Inventarier, verktyg och installationer	5, 6	63 590	95 383
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>39 545 316</u>	<u>39 713 414</u>
Summa anläggningstillgångar		39 545 316	39 713 414
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hysesfordringar		45	-
Övriga fordringar		2 037	1 994
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		99 562	98 984
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>101 644</u>	<u>100 978</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 115 037	1 888 210
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>2 115 037</u>	<u>1 888 210</u>
Summa omsättningstillgångar		2 216 681	1 989 188
SUMMA TILLGÅNGAR		41 761 997	41 702 602

OS
KAP
ms KED

	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	31 392 935	31 392 935
Fond för yttre underhåll	2 157 918	1 941 027
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>33 550 853</u>	<u>33 333 962</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-6 741 173	-4 274 324
Årets resultat	107 721	-2 249 958
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>-6 633 452</u>	<u>-6 524 282</u>
Summa eget kapital	26 917 401	26 809 680
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	121 262	143 519
Leverantörsskulder	33 271	54 670
Skatteskulder	14 781	3 191
Övriga skulder	141 000	141 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	34 282	50 542
Summa kortfristiga skulder	344 596	392 922
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	41 761 997	41 702 602

ES
JLH
MMS KED

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat innan finansiella poster	277 644	-2 032 260
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.	168 098	168 098
Betald skatt	11 590	770
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<hr/> 457 332	<hr/> -1 863 392
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	-666	5 072
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	-59 916	-33 118
Kassaflöde från den löpande verksamheten	<hr/> 396 750	<hr/> -1 891 438
Finansieringsverksamheten		
Erhållna räntor	5 196	5 196
Erlagda räntor	-175 119	-222 894
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	<hr/> -169 923	<hr/> -217 698
Årets kassaflöde	226 827	-2 109 136
Likvida medel vid årets början	1 888 210	3 997 346
Likvida medel vid årets slut	2 115 037	1 888 210

MS KED

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

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

	2019-12-31	2018-12-31
Snöröjning, trädgård	81 462	24 971
Reparationer och underhåll	403 493	2 767 115
El och gas	72 989	79 375
Fjärrvärme	65 994	62 642
Vatten	39 553	50 611
Sophämtning	32 679	33 575
Försäkring, bevakning	45 136	41 843
Tomrättsavgäld	254 200	254 200
Fastighetskötsel	81 156	81 155
Fastighetsskatt	91 165	79 575
Sotning	46 924	-
Kabeltv	357	-
Övriga driftskostnader	3 984	-
Summa	1 219 092	3 475 062

Not 3 Anställda och personalkostnader

	2019-12-31	2018-12-31
Styrelsearvoden	21 000	16 900
Summa	21 000	16 900
Sociala kostnader	5 113	6 676
Summa	5 113	6 676


MS RED

Not 4 Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	42 423 970	42 423 970
Utgående anskaffningsvärden	42 423 970	42 423 970
Ingående avskrivningar	-2 805 939	-2 669 634
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Årets avskrivningar	-136 305	-136 305
Utgående avskrivningar	-2 942 244	-2 805 939
Redovisat värde	39 481 726	39 618 031
Taxeringsvärden		
Byggnad	27 223 000	24 117 000
Tomträtt	45 074 000	31 961 000
	72 297 000	56 078 000
Bostad	68 000 000	52 800 000
Lokal	4 297 000	3 278 000
	72 297 000	56 078 000
Not 5 Installationer	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	317 934	317 934
Utgående anskaffningsvärden	317 934	317 934
Ingående avskrivningar	-222 551	-190 758
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Årets avskrivningar	-31 793	-31 793
Utgående avskrivningar	-254 344	-222 551
Redovisat värde	63 590	95 383
Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	90 875	90 875
Utgående anskaffningsvärden	90 875	90 875
Ingående avskrivningar	-90 875	-90 875
Utgående avskrivningar	-90 875	-90 875
Redovisat värde	0	0

MS KED

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut	2019-12-31	2018-12-31
Förfallotidpunkt, senare än 5 år från balansdagen	14 500 000	14 500 000
	<u>14 500 000</u>	<u>14 500 000</u>

Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	17 000 000	17 000 000
Summa ställda säkerheter	17 000 000	17 000 000

Eventalförpliktelser Inga Inga

UNDERSKRIFTER

Stockholms 2020-03-23



Karl Erik Dunder
Styrelseordförande



Michele Saracino
Styrelseledamot



Åke Falck
Styrelseledamot



Lai Kim Lim
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 16 april 2020



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 2019.

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 2019-12-31 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 2019 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 16 april 2020



Caroline Ståhlberg
Auktoriserad revisor