

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Stören 20

716425-8423

Räkenskapsåret
2017-01-01 - 2017-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Kassaflödesanalys	6
Noter	7-9
Underskrifter	9

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Stören 20; 716425-8423 får härmed avge årsredovisning för 2017.

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 är ett s.k. privatbostadsföretag, dvs. en äkta bostadsrättsförening vilket betyder att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter.

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 Ekehlmsgatan 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 2017-05-03

Vid stämman valdes följande styrelse:

Ordinarie ledamöter:

Karl Erik Dunder ordförande

Åke Halvdanson (avgick 2017-12-05)

Michele Saracino

Sofia Wigen

Klas Berg

Suppleanter:

Linda Goncalves

Rasmus Lidén

Peter Henricson

Sune Neye

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 10 protokollförda styrelsemöten.

Löner och ersättning

Ersättning till styrelsen har utgått om 30.000 kr.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Omförhandlingar har skett av delar av föreningens lån. Radonmätning genomfördes 2017 med godkänt resultat.

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	Belopp i kr 2014
Nettoomsättning	1 744	1 706	1 641	1 567
Resultat efter finansiella poster	350	-31	101	-92
Soliditet, %	66	69	69	69
Balansomslutning	43 985	41 553	41 538	41 414
Kassa och bank	3 997	1 403	1 152	853
Taxeringsvärde fastighet	56 078	56 078	47 822	47 822
Bostadsyta kvm	2 064	2 064	2 064	2 064

Eget kapital

	2017-12-31	2016-12-31
Belopp vid årets ingång	33 022 262	32 878 796
Ökning fond för yttre underhåll	143 466	143 466
Belopp vid årets utgång	33 165 728	33 022 262
Belopp vid årets ingång	-4 313 100	-4 138 535
Överfört till fond för yttre underhåll	-143 466	-143 466
Årets resultat	350 475	-31 099
Belopp vid årets utgång	-4 106 091	-4 313 100
Belopp vid årets slut	29 059 637	28 709 162

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-4 456 565
årets resultat	350 475
Totalt	-4 106 090
Fond för yttre underhåll	-143 466
balanseras i ny räkning	-4 249 556

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

CS

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning		1 744 064	1 706 452
Övriga rörelseintäkter		17 873	8 675
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		1 761 937	1 715 127
Rörelsekostnader			
Driftskostnader		-864 915	-1 077 660
Övriga externa kostnader		-122 971	-103 544
Personalkostnader	2	-5 241	-36 940
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-168 098	-168 098
Summa rörelsekostnader		-1 161 225	-1 386 242
Rörelseresultat		600 712	328 885
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 355	5 700
Räntekostnader och liknande resultatposter		-254 592	-365 684
Summa finansiella poster		-250 237	-359 984
Resultat efter finansiella poster		350 475	-31 099
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		350 475	-31 099
Skatter			
Årets resultat		350 475	-31 099

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	39 754 336	39 890 641
Inventarier, verktyg och installationer	4,5	127 176	158 969
Summa materiella anläggningstillgångar		39 881 512	40 049 610
Summa anläggningstillgångar		39 881 512	40 049 610
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		1 994	1 993
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		104 056	98 613
Summa kortfristiga fordringar		106 050	100 606
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 997 346	1 403 072
Summa kassa och bank		3 997 346	1 403 072
Summa omsättningstillgångar		4 103 396	1 503 678
SUMMA TILLGÅNGAR		43 984 908	41 553 288

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		31 392 935	31 392 935
Fond för yttre underhåll		1 772 793	1 629 327
Summa bundet eget kapital		33 165 728	33 022 262
Fond för yttre underhåll			
Balanserat resultat		-4 456 565	-4 282 000
Årets resultat		350 475	-31 099
Summa fritt eget kapital		-4 106 090	-4 313 099
Summa eget kapital		29 059 638	28 709 163
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	14 500 000	12 500 000
Summa långfristiga skulder		14 500 000	12 500 000
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		141 765	137 516
Leverantörsskulder		94 268	125 131
Skatteskulder		2 421	776
Övriga skulder		141 000	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		45 816	80 702
Summa kortfristiga skulder		425 270	344 125
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		43 984 908	41 553 288

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat innan finansiella poster	600 712	328 885
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	168 098	168 098
	768 810	496 983
Betald skatt	1 645	7 435
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	770 455	504 418
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-5 444	60 874
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	79 500	45 999
Kassaflöde från den löpande verksamheten	844 511	611 291
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Erhållna räntor	4 356	5 700
Erlagda räntor	-254 592	-365 684
Upptagna lån	2 000 000	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 749 764	-359 984
Årets kassaflöde	2 594 275	251 307
Likvida medel vid årets början	1 403 072	1 151 764
Likvida medel vid årets slut	3 997 347	1 403 071

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Immateriella anläggningstillgångar:	
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	200
-Inventarier	5
-Installationer	10

Skillnaden mellan ovan nämnda avskrivningar och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas som ackumulerade överavskrivningar, vilka ingår i obeskattade reserver.

Not 2 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Löner och andra ersättningar:		
Styrelsearvoden	30 000	30 000
Avgår tidigare ej utbetald ersättning	-30 000	
Summa	-	30 000
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	5 241 -	6 940 -
Summa	5 241	6 940
	5 241	36 940

Not 3 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	42 423 970	42 423 970
	42 423 970	42 423 970
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 533 329	-2 397 024
-Årets avskrivning enligt plan	-136 305	-136 305
	-2 669 634	-2 533 329
Redovisat värde vid årets slut	39 754 336	39 890 641

Taxeringsvärden		
Byggnad	24 117 000	24 117 000
Tomträtt	31 961 000	31 961 000
	56 078 000	56 078 000
Bostad	52 800 000	52 800 000
Lokal	3 278 000	3 278 000
	56 078 000	56 078 000

Not 4 Installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	317 934	317 934
	317 934	317 934
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-158 965	-127 172
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-31 793	-31 793
	-190 758	-158 965
Redovisat värde vid årets slut	127 176	158 969

Not 5 Inventarier

	2017-12-31	2016-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	90 875	90 875
	90 875	90 875
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-90 875	-90 875
	-90 875	-90 875
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	14 500 000	12 500 000
	14 500 000	12 500 000

Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar	17 000 000	17 000 000
Fastighetsinteckningar	17 000 000	17 000 000
Summa ställda säkerheter	17 000 000	17 000 000

Eventalförpliktelser

Eventalförpliktelser	Inga	Inga
----------------------	------	------

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Underhåll av plåttak genomfördes 2018. I övrigt kommer normala underhållsåtgärder att utföras.

Underskrifter

Stockholm den 9/3 2018

Karl Erik Dunder

Karl Erik Dunder
Ordförande

Sofia Wiger

Michele Saracino

Michele Saracino

Klas Berg

Min revisionsberättelse har lämnats den 3 april 2018

Caroline Ståhlberg

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 2017.

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 2017-12-31 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 på fel.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 2017 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 *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 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Lidingö den 3 april 2018



Caroline Ståhlberg
Auktoriserad revisor