

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Stören 20

716425-8423

Räkenskapsåret

2020

OS
S
C
HED

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Stören 20 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

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 Ekebjergsgatan 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 2020-05-31

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 Malmqvist, Oscar Henningsson, Vanessa Werkelin

Styrelsen har under året haft kontinuerlig kontakt i föreningsangelägenheter samt hållit 9 protokollförda styrelsemöten.



Löner och ersättning

Ersättning till styrelsen har utgått om 26 981 kr

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Sista fasen av omläggning av plåttaket slutfördes 2020 till en kostnad av 1 557 542 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 2020, i enlighet med den redovisningsprincip som föreningen tillämpar. Omläggningen fanns med i föreningens underhållsplanering och har en antagen nyttjandetid om minst 50 år.

Under året, och till följd av konsekvenserna av Covid 19 pandemin, har styrelsen beviljat lokalhyresgäst hotell Tre små rum hyresreduktion för perioden april december. Denna hyresförlust har till en viss del kompenseras genom att föreningen erhållit statligt stöd för perioden april- juni.

Medlemsinformation

Medlemsantal och överlåtelse

Förändring av föreningens medlemmar har under räkenskapsåret varit följande:

Antalet medlemmar vid årets början 46 st.

Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret 6 st.

Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret 3 st.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut 49 st.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 768	1 796	1 778	1 744
Resultat efter finansiella poster	-1 064	108	-2 250	350
Soliditet (%)	62,3	64,5	64,2	66,0
Lån (kr/m ²)	6 335	6 335	6 335	6 335

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	28 451 824	2 941 111	2 157 918	-6 741 173	107 721	26 917 401
Avsättning yttrefond			216 891	-216 891		0
Disposition av föregående års resultat:				107 721	-107 721	0
Årets resultat					-1 064 069	-1 064 069
Belopp vid årets utgång	28 451 824	2 941 111	2 374 809	-6 850 343	-1 064 069	25 853 332

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

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-6 850 343
årets förlust	-1 064 069
	-7 914 412

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	216 891
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-1 518 750
i ny räkning överföres	-6 612 553
	-7 914 412

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.


Skr

KED

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 767 647	1 795 620
Övriga rörelseintäkter		25 132	12 214
Summa rörelseintäkter		1 792 779	1 807 834
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 466 233	-1 292 480
Övriga externa kostnader		-15 243	-43 499
Personalkostnader	4	-26 981	-26 113
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-243 912	-168 098
Summa rörelsekostnader		-2 752 369	-1 530 190
Rörelseresultat		-959 590	277 644
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		5 899	5 196
Räntekostnader och liknande resultatposter		-110 378	-175 119
Summa finansiella poster		-104 479	-169 923
Resultat efter finansiella poster		-1 064 069	107 721
Resultat före skatt		-1 064 069	107 721
Årets resultat		-1 064 069	107 721

ES
Sun
KED

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5, 6	39 269 602	39 481 726
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	31 802	63 590
Summa materiella anläggningstillgångar		39 301 404	39 545 316

Summa anläggningstillgångar

39 301 404

39 545 316

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		45 600	45
Övriga fordringar		239 337	2 037
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		106 329	99 562
Summa kortfristiga fordringar		391 266	101 644

Kassa och bank

8

Kassa och bank		1 821 953	2 115 037
Summa kassa och bank		1 821 953	2 115 037
Summa omsättningstillgångar		2 213 219	2 216 681

SUMMA TILLGÅNGAR

41 514 623

41 761 997

CS
Suz
H. H.
KED

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		31 392 935	31 392 935
Fond för yttre underhåll		2 374 809	2 157 918
Summa bundet eget kapital		33 767 744	33 550 853

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-6 850 343	-6 741 173
Årets resultat		-1 064 069	107 721
Summa fritt eget kapital		-7 914 412	-6 633 452
Summa eget kapital		25 853 332	26 917 401

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	9	10 500 000	10 500 000
Summa långfristiga skulder		10 500 000	10 500 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	9	4 000 000	4 000 000
Leverantörsskulder		676 232	33 271
Skatteskulder		184 150	14 781
Övriga skulder		141 000	141 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		159 909	155 544
Summa kortfristiga skulder		5 161 291	4 344 596

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

41 514 623

41 761 997


Sum
RF
KED

Kassaflödesanalys

Not

2020-01-01
-2020-12-31

2019-01-01
-2019-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-1 064 069	107 721
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	243 912	168 098
Betald skatt	3 043	11 547
Resultat efter finansiella poster	-817 114	287 366

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-45 555	-45
Förändring av kortfristiga fordringar	-77 741	-578
Förändring av leverantörsskulder	642 961	-21 399
Förändring av kortfristiga skulder	4 365	-38 517
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-293 084	226 827
Årets kassaflöde	-293 084	226 827

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	2 115 037	1 888 210
Likvida medel vid årets slut	1 821 953	2 115 037

OB
H.
SK
KED

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	200 år
Inventarier	5 år
Installationer	10 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	1 390 032	1 390 032
Hyror bostäder	165 876	162 570
Hyror lokaler	207 694	235 824
Pant och överlåtelse avgifter	4 000	6 600
Övriga intäkter	45	594
	1 767 647	1 795 620

OB
SK
S
AK
KED

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Uppvärmning	68 055	65 994
Förvaltningsarvode	84 010	68 208
Fastighetsskötsel	84 179	81 156
Snöröjning/Sandning	62 083	81 462
Sotning	0	46 924
Sophämtning	38 711	21 546
Grovsophämtning	5 811	11 133
Reparationer och underhåll	1 590 734	403 493
Fastighetsel	71 089	72 989
Vatten och avlopp	58 403	39 553
Försäkringspremier	43 512	42 636
Tomträttsavgäld	254 200	254 200
Fastighetsskatt	92 985	91 165
Kabel TV service avgift	0	357
Städning	4 711	0
Övriga kostnader	7 750	11 664
	2 466 233	1 292 480

Not 4 Arvoden och personalkostnader

	2020	2019
Arvoden och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Styrelsearvoden	21 900	21 000
Sociala kostnader	5 081	5 113
Totala Arvoden, andra ersättningar och sociala kostnader	26 981	26 113





KED

Not 5 Byggnader med tomträtt

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	42 423 970	42 423 970
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	42 423 970	42 423 970
Ingående avskrivningar	-2 942 244	-2 805 939
Årets avskrivningar	-212 124	-136 305
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 154 368	-2 942 244
Utgående redovisat värde	39 269 602	39 481 726
Taxeringsvärden byggnader	27 223 000	27 223 000
Taxeringsvärden Tomträtt	45 074 000	45 074 000
	72 297 000	72 297 000
Bokfört värde byggnader	39 269 602	24 318 778
Bokfört värde mark	0	15 162 948
	39 269 602	39 481 726

Mark har omklassificerats som Byggnad och skrivs av med 0,5% från 2020-01-01

Not 6 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	17 000 000	17 000 000
	17 000 000	17 000 000

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	408 809	408 809
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	408 809	408 809
Ingående avskrivningar	-345 219	-313 426
Årets avskrivningar	-31 788	-31 793
Utgående ackumulerade avskrivningar	-377 007	-345 219
Utgående redovisat värde	31 802	63 590

Not 8 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Kassa	5 000	5 000
Handelsbanken	1 498 275	1 791 359
Swedbank	318 678	318 678
	1 821 953	2 115 037

[Handwritten signatures and initials]
Sun
KED

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Swedbank hypotek AB	0,385	2021-03-28	4 000 000	4 000 000
Swedbank hypotek AB	0,810	2022-12-22	10 500 000	10 500 000
			14 500 000	14 500 000
Kortfristig del av långfristig skuld			4 000 000	4 000 000

Bostadsföreningar finansierar normalt en stor del av sina tillgångar genom upplåning från finansiella institut. De lån som förfaller till omförhandling under nästa räkenskapsår redovisas i enlighet med SrfU8 som kortfristig del av ett lån. Ofta är avsikten inte att lånen som förfaller till betalning ska lösas i sin helhet utan att de ersätts med ett nytt lån.

Stockholm 5/5 2021

Karl Erik Dunder

Karl Erik Dunder
Ordförande

Lai Kim Lim

Åke Falck

Michele Saracino

Michele Saracino

Min revisionsberättelse har lämnats 7/5 2021

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 2020.

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 2020-12-31 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 2020 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 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 7 maj 2021



Caroline Ståhlberg
Auktoriserad revisor