

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Stören 20

716425-8423

Räkenskapsåret

2021

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Stören 20 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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 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 2021-06-08

Vid stämman valdes följande styrelse:

Ordinarie ledamöter:

Elin Schmid, ordförande

Oscar Henningsson

Michele Saracino

Åke Falck

Suppleanter:

Karl Erik Dunder

Lai Kim Lim

Peter Henricson

Vid stämman utsågs även:

Revisor: Caroline Ståhlberg, Islinge Revision AB

Valberedning: Karin Malmqvist, Lauren McIntosh, Vanessa Werkelin

Styrelsen har under året haft kontinuerlig kontakt i föreningsangelägenheter samt hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Löner och ersättning

Ersättning till styrelsen har utgått om 26 456 kr

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året och till följd av konsekvenserna av Covid 19 pandemin har styrelsen beviljat lokalhyresgäst Tre små rum hyresreduktion för perioden januari december, dvs hela året 2021. Denna hyresförlust har till viss del kompenseras genom att föreningen erhållit statlig stöd för perioden januari september.

Medlemsinformation

Medlemsantal och överlåtelser

Förändring av föreningens medlemmar har under räkenskapsåret varit följande:

Antalet medlemmar vid årets början 49 st.

Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret 6 st.

Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret 4 st.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut 47 st.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 681	1 768	1 796	1 744
Resultat efter finansiella poster	113	-1 064	108	-2 250
Soliditet (%)	63,6	62,3	64,5	64,2
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	2 374 809	-6 850 343	-1 064 069	25 853 332
Avsättning yttrefond			216 891	-216 891		0
Uttag yttrefond			-1 518 750	1 518 750		0
Disposition av föregående års resultat:				-1 064 069	1 064 069	0
Årets resultat					113 145	113 145
Belopp vid årets utgång	28 451 824	2 941 111	1 072 950	-6 612 553	113 145	25 966 477

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-6 612 553
årets vinst	113 145
	-6 499 408

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	216 891
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-82 399
i ny räkning överföres	-6 633 900
	-6 499 408

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

OB
E.

Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 681 475	1 767 647
Övriga rörelseintäkter		51 279	25 132
Summa rörelseintäkter		1 732 754	1 792 779
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 192 409	-2 466 233
Övriga externa kostnader		-59 636	-15 243
Personalkostnader	4	-26 456	-26 981
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-243 926	-243 912
Summa rörelsekostnader		-1 522 427	-2 752 369
Rörelseresultat		210 327	-959 590
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		6 180	5 899
Räntekostnader och liknande resultatposter		-103 362	-110 378
Summa finansiella poster		-97 182	-104 479
Resultat efter finansiella poster		113 145	-1 064 069
Resultat före skatt		113 145	-1 064 069
Årets resultat		113 145	-1 064 069

Balansräkning

Not 2021-12-31 2020-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5, 6	39 057 478	39 269 602
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	0	31 802
Summa materiella anläggningstillgångar		39 057 478	39 301 404

Summa anläggningstillgångar

39 057 478 39 301 404

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		9 115	45 600
Övriga fordringar		597	239 337
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		102 403	106 329
Summa kortfristiga fordringar		112 115	391 266

Kassa och bank

Kassa och bank	8	1 665 924	1 821 953
Summa kassa och bank		1 665 924	1 821 953
Summa omsättningstillgångar		1 778 039	2 213 219

SUMMA TILLGÅNGAR

40 835 517 41 514 623

Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

31 392 935

31 392 935

Fond för yttre underhåll

1 072 950

2 374 809

Summa bundet eget kapital

32 465 885

33 767 744

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-6 612 553

-6 850 343

Årets resultat

113 145

-1 064 069

Summa fritt eget kapital

-6 499 408

-7 914 412

Summa eget kapital

25 966 477

25 853 332

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9

4 000 000

10 500 000

Summa långfristiga skulder

4 000 000

10 500 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9

10 500 000

4 000 000

Leverantörsskulder

32 631

676 232

Skatteskulder

11 560

184 150

Övriga skulder

141 000

141 000

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

183 849

159 909

Summa kortfristiga skulder

10 869 040

5 161 291

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

40 835 517

41 514 623

OB
E.

Kassaflödesanalys

Not

2021-01-01
-2021-12-31

2020-01-01
-2020-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

113 145

-1 064 069

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

243 926

243 912

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

357 071

-820 157

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

36 485

-45 555

Förändring av kortfristiga fordringar

70 076

-74 698

Förändring av leverantörsskulder

-643 601

642 961

Förändring av kortfristiga skulder

23 940

4 365

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-156 029

-293 084

Årets kassaflöde

-156 029

-293 084

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

1 821 953

2 115 037

Likvida medel vid årets slut

1 665 924

1 821 953

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

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	1 390 632	1 390 032
Hyror bostäder	168 570	165 876
Hyror lokaler	117 092	207 694
Pant och överlåtelse avgifter	3 570	4 000
Övriga intäkter	1 611	45
	1 681 475	1 767 647

Not 3 Driftskostnader

	2021	2020
Uppvärmning	65 880	68 055
Förvaltningsarvode	89 361	84 010
Fastighetsskötsel	84 607	84 179
Snöröjning/Sandning	21 250	62 083
Sophämtning	37 554	38 711
Grovsophämtning	8 239	5 811
Reparationer och underhåll	344 169	1 590 734
Fastighetsel	85 212	71 089
Vatten och avlopp	55 238	58 403
Försäkringspremier	45 270	43 512
Tomträttsavgäld	254 200	254 200
Fastighetsskatt	94 035	92 985
Städning	7 250	4 711
Övriga kostnader	145	7 750
	1 192 410	2 466 233

Not 4 Arvoden och personalkostnader

	2021	2020
Arvoden och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Styrelsearvoden	21 500	21 900
Sociala kostnader	4 956	5 081
Totala Arvoden, andra ersättningar och sociala kostnader	26 456	26 981

BS
E

Not 5 Byggnader med tomträtt

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	42 423 970	42 423 970
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	42 423 970	42 423 970
Ingående avskrivningar	-3 154 368	-2 942 244
Årets avskrivningar	-212 124	-212 124
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 366 492	-3 154 368
Utgående redovisat värde	39 057 478	39 269 602
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	39 269 602
Bokfört värde mark	0	0
	39 269 602	39 269 602

Not 6 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	17 000 000	17 000 000
	17 000 000	17 000 000

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	408 809	408 809
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	408 809	408 809
Ingående avskrivningar	-377 007	-345 219
Årets avskrivningar	-31 802	-31 788
Utgående ackumulerade avskrivningar	-408 809	-377 007
Utgående redovisat värde	0	31 802

Not 8 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Kassa	0	5 000
Handelsbanken	1 347 246	1 498 275
Swedbank	318 678	318 678
	1 665 924	1 821 953

B
E

Not 9 Skulder till kreditinstitut

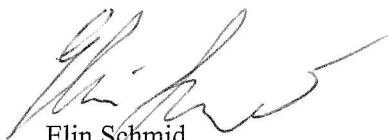
Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Swedbank hypotek AB	0,460	2024-02-23	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			10 500 000	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.

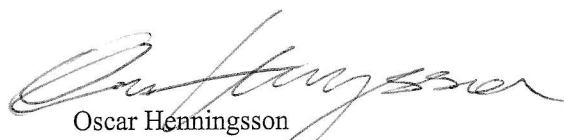
Stockholm

4/5 2022


Elin Schmid
Ordförande


Åke Falck


Michele Saracino


Oscar Henningsson

Min revisionsberättelse har lämnats

18/5 - 2022


Caroline Ståhlberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Stören 20

Org.nr 716425-8423

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Stören 20 för räkenskapsåret 2021.

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 2021-12-31 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 Bostadsrättsföreningen Stören 20 för räkenskapsåret 2021 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 18 maj 2022



Caroline Ståhlberg
Auktoriserad revisor