

Årsredovisning 2019

BRF STRAHLENBERGSGATAN 22-26
769613-1098

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2005-09-21.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Fastigheten innehar med tomträtt fastigheten Ollonborren 1 på adressen Strahlenbergsgatan 22-26 i Johanneshov. Föreningen har 17 bostadsrätter om totalt 774 kvm och 1 lokal om 47 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

Styrelsens sammansättning

Sait Karaselimovic	Ordförande
Amanda Rustan	Ledamot
Nicklas Nordfors	Ledamot
Martin Berg	Ledamot
Felix Machutta	Ledamot
Carl Edman	Suppleant
Jakob Rydén	Suppleant

Valberedning

Kim Fagerholm.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Martin Rana Auktoriserad revisor Parameter Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-21. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

2015	Fönsterrenovering
2016	Installation av Fiber från IP Only
2017	Reparation/Byte av avloppsrör
2017	Reparation av dränering, installation av dagvattenpump
2018	Byte av värmepump

Planerade underhåll

2020	Relining/reparation av liggande avloppsstammar
------	--

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Consignus Hem och Fastighet AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förändringar i avtal

Vi planerar att säga upp avtal med ComHem, när vi hittat ett alternativ via fibernätet.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 22 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 2 överlåtelse.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	654 767	646 300	653 844	655 751
Resultat efter fin. poster	-218 971	-262 899	-312 451	-207 703
Soliditet, %	68	68	69	69
Yttre fond	223 805	401 013	361 971	322 929
Taxeringsvärde	17 748 000	13 014 000	13 014 000	13 014 000
Bostadsyta, kvm	774	774	774	774
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	844	835	844	844
Lån per kvm bostadsyta, kr	7 235	7 235	7 235	7 235
Genomsnittlig skuldränta, %	1,25	1,00	0,94	1,27
Belåningsgrad, %	32,58	32,06	31,95	31,47

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	13 564 625	-	-	13 564 625
Upplåtelseavgifter	1 103 926	-	-	1 103 926
Fond, yttre underhåll	401 013	-	-177 208	223 805
Balanserat resultat	-2 278 218	-262 899	177 208	-2 363 910
Årets resultat	-262 899	262 899	-218 971	-218 971
Eget kapital	12 528 446	0	-218 971	12 309 475

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanseras i ny räkning -2 636 125

Balanserat resultat	-2 363 910
Årets resultat	-218 971
Totalt	-2 582 881

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	53 244
	-2 582 881

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		654 767	646 300
Rörelseintäkter		15 541	424
Summa rörelseintäkter		670 308	646 724
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-422 710	-519 831
Övriga externa kostnader	7	-109 833	-51 437
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-286 992	-282 487
Summa rörelsekostnader		-819 535	-853 755
Rörelseresultat		-149 227	-207 031
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-69 744	-55 868
Summa finansiella poster		-69 744	-55 868
Resultat efter finansiella poster		-218 971	-262 899
Årets resultat		-218 971	-262 899

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	9	17 190 005	17 469 029
Maskiner och inventarier	10	26 019	33 987
Summa materiella anläggningstillgångar		17 216 024	17 503 016
Summa anläggningstillgångar		17 216 024	17 503 016
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		11 946	3 652
Övriga fordringar	11	870	134
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	34 008	34 010
Summa kortfristiga fordringar		46 824	37 796
Kassa och bank			
Kassa och bank		813 849	740 452
Summa kassa och bank		813 849	740 452
Summa omsättningstillgångar		860 673	778 248
Summa tillgångar		18 076 697	18 281 264

Balansräkning

Not 2019-12-31 2018-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		14 668 551	14 668 551
Fond för yttre underhåll		223 805	401 013
Summa bundet eget kapital		14 892 356	15 069 564

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-2 363 910	-2 278 218
Årets resultat		-218 971	-262 899
Summa fritt eget kapital		-2 582 881	-2 541 118

Summa eget kapital		12 309 475	12 528 446
---------------------------	--	-------------------	-------------------

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	13	5 600 000	5 600 000
Summa långfristiga skulder		5 600 000	5 600 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		61 792	66 908
Skatteskulder		4 653	3 216
Övriga kortfristiga skulder		0	-1 138
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	100 777	83 832
Summa kortfristiga skulder		167 222	152 818

Summa eget kapital och skulder		18 076 697	18 281 264
---------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Kassaflödesanalys

	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Likvida medel vid årets början	740 452	943 917
Resultat efter finansiella poster	-218 971	-262 899
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	286 992	282 487
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	68 021	19 588
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-9 028	4 338
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	14 404	-11 141
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	73 397	12 784
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	-216 250
Kassaflöde från investeringar	0	-216 250
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
Årets kassaflöde	73 397	-203 466
Likvida medel vid årets slut	813 849	740 452

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Strahlenbergsgatan 22-26 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Maskiner och inventarier	10-20 %
Byggnad	0-4,93 %
Fastighetsförbättringar	5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 377 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter	2019	2018
Andrahandsuthyrning	1 163	0
Årsavgifter, bostäder	653 604	646 300
Öres- och kronutjämning	1	1
Övriga intäkter	15 540	423
Summa	670 308	646 724

Not 3, Fastighetsskötsel	2019	2018
Besiktning och service	1 650	1 130
Fastighetsskötsel	41 897	51 678
Städning	45 456	45 456
Övrigt	660	7 025
Summa	89 663	105 289

Not 4, Reparationer	2019	2018
Reparationer	0	17 707
Summa	0	17 707

Not 5, Taxebundna kostnader	2019	2018
Fastighetsel	17 441	17 190
Sophämtning	8 119	9 560
Uppvärmning	182 769	246 947
Vatten	22 775	21 904
Summa	231 104	295 601

Not 6, Övriga driftskostnader	2019	2018
Fastighetsförsäkringar	13 888	13 976
Fastighetsskatt	26 889	26 206
Kabel-TV	5 166	5 053
Tomträttsavgälder	56 000	56 000
Summa	101 943	101 235

Not 7, Övriga externa kostnader	2019	2018
Arvode ekonomisk förvaltning	33 623	20 262
Bankkostnader	805	790
Extradebitering förvaltn.	-594	13 719
Juridiska kostnader	10 106	0
Konsultkostnader	44 750	0
Revisionsarvoden	17 375	15 156
Övr förvaltningskostnader	2 793	1 510
Övriga externa kostnader	798	0
Övriga förvaltningskostnader	177	0
Summa	109 833	51 437

Not 8, Räntekostnader och liknande resultatposter	2019	2018
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	69 744	55 868
Summa	69 744	55 868

Not 9, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	18 963 656	18 747 406
Årets inköp	0	216 250
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	18 963 656	18 963 656
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 494 627	-1 220 108
Årets avskrivning	-279 024	-274 519
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 773 651	-1 494 627
Utgående restvärde enligt plan	17 190 005	17 469 029
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	7 603 000	6 709 000
Taxeringsvärde mark	10 145 000	6 305 000
Summa	17 748 000	13 014 000
Not 10, Maskiner och inventarier	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	55 450	55 450
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	55 450	55 450
Ingående ackumulerad avskrivning	-21 463	-13 495
Avskrivningar	-7 968	-7 968
Utgående ackumulerad avskrivning	-29 431	-21 463
Utgående restvärde enligt plan	26 019	33 987
Not 11, Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
Skattefordringar	130	130
Skattekonto	740	4
Summa	870	134
Not 12, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Försäkringspremier	10 312	10 275
Förvaltning	8 384	8 385
Kabel-TV	1 312	1 291
Tomträtt	14 000	14 000
Vatten	0	59
Summa	34 008	34 010

Not 13, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats 2019-12-31	Skuld 2019-12-31	Skuld 2018-12-31
Swedbank	2020-03-28	1,27 %	1 870 000	1 870 000
Swedbank	2020-03-28	1,27 %	1 860 000	1 860 000
Swedbank	2021-04-23	1,47 %	1 870 000	1 870 000
Summa			5 600 000	5 600 000

Not 14, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
El	1 417	2 093
Förutbetalda avgifter/hyror	59 447	54 467
Uppvärmning	22 973	24 994
Utgiftsräntor	2 497	2 278
Vatten	3 795	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 648	0
Summa	100 777	83 832

Not 15, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	5 600 000	5 600 000
Summa	5 600 000	5 600 000

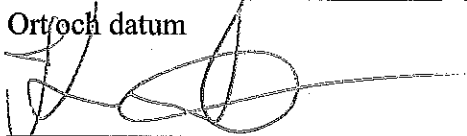
Not 16, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

Styrelsen har fattat beslut om att en avgiftshöjning kommer att ske på 9% med start Januari 2020. Styrelsen har aktivt jobbat med en avhysning samt tvångsförsäljning av en lägenhet i föreningen.

Underskrifter

Stockholm, 2020 - 03 - 18

Ort och datum



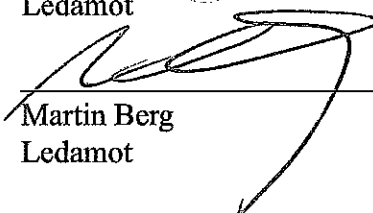
Sait Karaselimovic
Ordförande



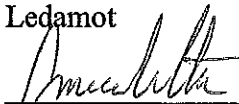
Amanda Rustan
Ledamot



Nicklas Nordfors
Ledamot

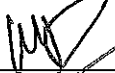


Martin Berg
Ledamot



Felix Machutta
Ledamot

Var revisionsberättelse har lämnats 2020 - 04 - 15



Martin Rana, Parameter Revision AB
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Strahlenbergsgatan 22-26
Org.nr. 769613-1098

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Strahlenbergsgatan 22-26 för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 den 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. Den 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker

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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Parameter

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Strahlenbergsgatan 22-26 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut,

beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 15 april 2020

Parameter Revision AB



Martin Rana

Auktoriserad revisor