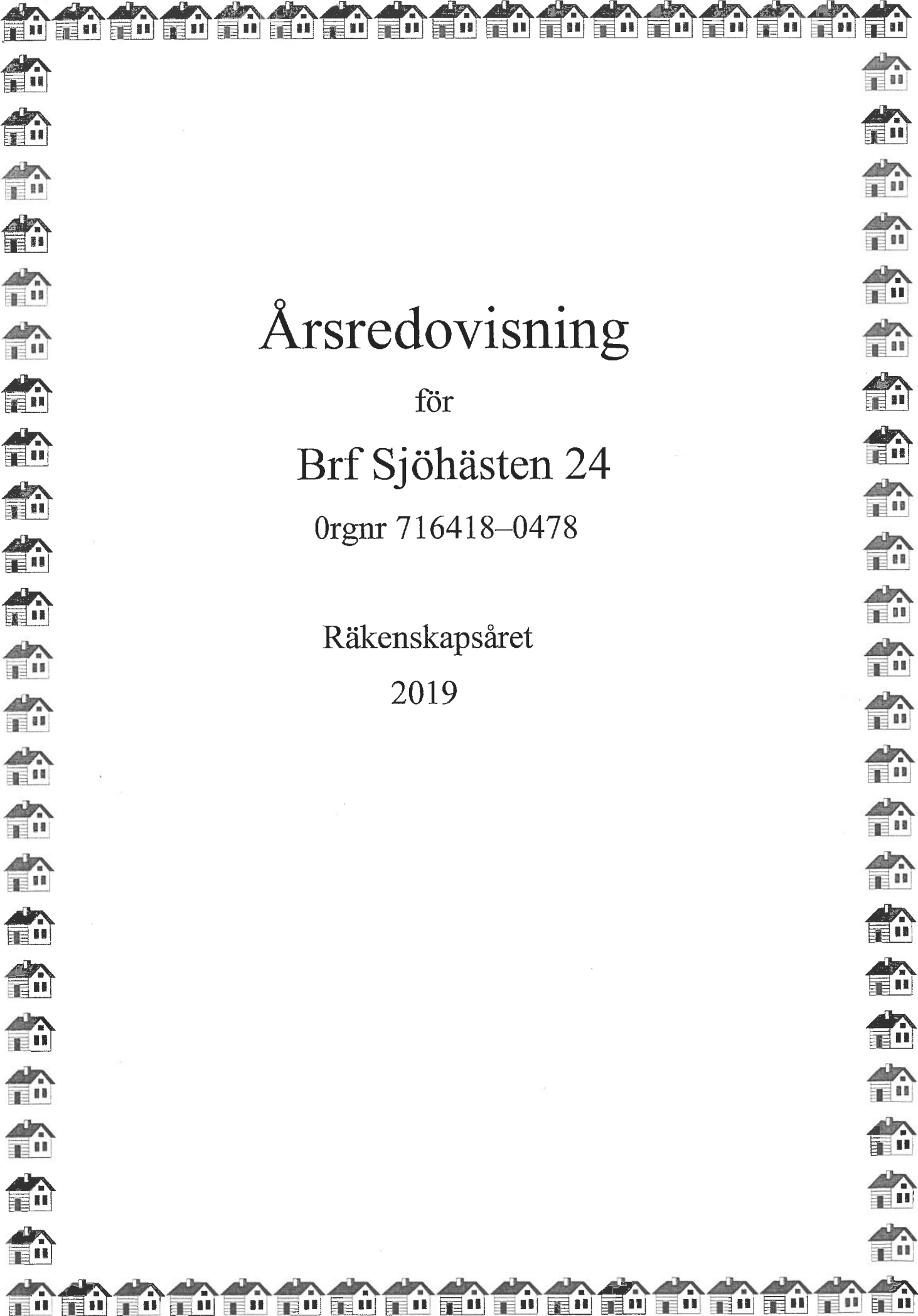




Årsredovisning

för

Brf Sjöhästen 24

Orgnr 716418-0478

Räkenskapsåret

2019



Styrelsen för Brf Sjöhästen 24 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 17 december 2018.

Föreningens byggnader

Bostadsrättsföreningen Sjöhästen 24 registrerades den 28 februari 1983. Föreningen förvärvade fastigheten Stockholm Sjöhästen 24 den 11 september 2000.

Fastigheten Stockholm Sjöhästen 24 har en markyta av 608 kvm och är upplåten med äganderätt. Den är bebyggd med ett flerbostadshus uppfört 1903–1904 i fem plan, en vind inredd år 2003–2004 samt källare. I gatuplanet finns lokaler. Antalet lägenheter är 16 med en sammanlagd yta av 2 194 kvm. Antalet lokaler är tre med en yta om 283 kvm. Efter ombildningen har under åren 2002–2005 ett flertal större underhållsarbeten utförts. Sålunda har fasaderna mot gatan och gården jämte fönstren renoverats, elinstallationerna har moderniserats och undercentraler har bytts ut, stammar för vatten och avlopp har bytts, alla trapphus har målats och källaren har försetts med nytt golv. Slutligen har hissmaskineri och styrsystem till hissen bytts ut. Från och med år 2006 har mindre reparationer och löpande underhållsarbete utförts.

Lägenhetsfördelning

4 st 2 rum och kök
1 st 4 rum och kök
6 st 5 rum och kök
4 st 6 rum och kök
1 st 7 rum och kök

Föreningen är frivilligt momsredovisningsskyldiga för verksamhetslokaler.

Fastighetsförsäkring

Föreningen är fullvärdesförsäkrad hos Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring.

Fastighetsavgift och Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift uppgår år 2019 till 1 377 kr per lägenhet. Fastighetsskatt uppgår till 1% av taxeringsvärdet för lokalerna.



Föreningens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 87 172 000 kr, varav byggnadsvärdet är 25 372 000 kr och markvärdet är 61 800 000 kr. Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: 7 860 000 kr för bostäder och 8 572 000 kr för lokaler. Värdeår är 1997.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till den 31 december 2020.

Teknisk förvaltning m.m.

Föreningen har tecknat avtal om fastighetsförvaltning med Bredablick Förvaltning i Sverige AB. Vidare sköts hissen av Hissen El Mek AB. Fjärrvärmecentralen av Energisparkonsult AB och takskottning av WM Tak & Fasad AB.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat en ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 13 juli 2000.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt en av styrelsen upprättad underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 528 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll ska enligt föreningens stadgar göras årligen med minst 0,30% av fastighetens taxeringsvärde. Vilket motsvarar minst 262 000 kr per år.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 9.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 23 maj 2019 och följande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Ingela Halvorsen	Ordförande
Jonas Bosten	Ledamot
Linda Arnell	Ledamot
Alexandra Hodann	Suppleant

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller av styrelsens ledamöter två i förening.
Styrelsen har under året haft 7 protokollförda sammanträden.
För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring.

Revisorer

Vid stämman 2019 valdes auktoriserade revisorn Martin Hedlund, Deskjockeys Revision, och som revisorssuppleant Kristoffer Johansson, samma revisionsbyrå.



Valberedning

Valberedning inför stämman år 2020 har bestått av
Pål Hodann sammankallande
Gunnar Ejvinsson

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Hösten 2018 förelades föreningen av Miljöförvaltningen att göra en radonmätning i bostadslägenheterna i huset och redovisa resultatet till förvaltningen. Mätningar genomfördes under hösten och vintern 2018-2019 och visade ett "godkänt" resultat, varför inga åtgärder krävdes av föreningen och ärendet avslutades hos Miljöförvaltningen.

Under våren storstädades samtliga trapphus och privata föremål som hindrade en utrymning i händelse av brand avlägsnades. Även de högt sittande stuckaturerna i entré fick en välbehövlig rengöring.

Det uppdagades att vår taksäkerhet var bristfällig och inte uppfyllde de nya krav som Arbetsmiljöverket och Boverket ställt upp för takarbeten. För att uppfylla kraven på ändamålsenliga säkerhetsanordningar och för att säkra tillträdesvägar, en säker förflyttning på taket och säkerheten vid fasta arbetsställen där, monterades en ny gångbrygga med vajer respektive räcke. Runt svaga punkter såsom takfönster sattes skyddsräcken upp för att förhindra oavsiktlig genomtrampning och nya takstegar med glidskydd monterades. Mot Artillerigatan monterades ett 25 meter långt snörasskydd. När arbetena var avslutades uppfyllde taket alla de nya kraven.

Under senhösten besökte en representant för Stockholm Exergi AB föreningen och gjorde en grundlig genomgång av vår värmeanläggning. I en rapport till föreningen konstaterades att "det ser riktigt bra ut". Utifrån tillverkningsåret på vår fjärrvärmeanläggning konstaterades också att den har lång återstående livslängd om den sköts väl.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 23 medlemmar. Under året har ingen överlåtelse skett. De två senaste åren innan har genomsnittspriset varit 100 704 (95 111) kr per kvm.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 895	1 865	1 852	1 831
Resultat efter finansiella poster	378	-1 006	172	113
Resultat exkl. avskrivningar tkr	666	-719	460	401
Soliditet (%)	64,0	66,0	63,0	63,0
Lån per kvm bostadsyta	7 179	7 427	7 198	7 541
Lån i förhållande till taxeringsvärde	18	24	23	24
Årsavgifter per kvm bostadsyta	528	528	528	528

Nettoomsättningen

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.



Resultat exkl. avskrivningar

Årets resultat med justering av kostnader för avskrivningar.

Soliditet

Eget kapital i relation till balansomslutningen.

Lån per kvm bostadsyta

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta.

Lån i förhållande till taxeringsvärdet

Föreningens totala låneskuld i förhållande till fastighetens taxeringsvärde.

Årsavgift per kvm bostadsyta

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgift	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	27 326 384	1 161 682	1 724 203	-1 064 583	-1 006 869	28 140 817
Disposition av föregående års resultat:			-1 315 854	308 985	1 006 869	0
Årets resultat					378 348	378 348
Belopp vid årets utgång	27 326 384	1 161 682	408 349	-755 598	378 348	28 519 165

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-755 598
årets vinst	378 348
	-377 250
behandlas så att till yttre fonden avsättes	262 000
i anspråk tas	-194 399
i ny räkning överföres	-444 851
	-377 250

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

Resultaträkning

	Not 1	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 895 388	1 864 602
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 895 388	1 864 602
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-975 745	-2 317 673
Övriga externa kostnader	4	-78 462	-88 839
Personalkostnader	5	0	-1 128
Avskrivningar		-288 185	-288 185
Summa rörelsekostnader		-1 342 392	-2 695 825
Rörelseresultat		552 996	-831 223
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-174 648	-175 646
Summa finansiella poster		-174 648	-175 646
Resultat efter finansiella poster		378 348	-1 006 869
Resultat före skatt		378 348	-1 006 869
Årets resultat		378 348	-1 006 869



Balansräkning

Not
1

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

43 943 455

44 231 640

Summa materiella anläggningstillgångar

43 943 455

44 231 640

Summa anläggningstillgångar

43 943 455

44 231 640

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

7

709 213

550 147

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

8

51 636

15 979

Summa kortfristiga fordringar

760 849

566 126

Summa omsättningstillgångar

760 849

566 126

SUMMA TILLGÅNGAR

44 704 304

44 797 766

Balansräkning

Not
1

2019-12-31

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	27 326 384	27 326 384
Upplåtelseavgifter	1 161 683	1 161 683
Fond för yttre underhåll	408 349	1 724 203
Summa bundet eget kapital	28 896 416	30 212 270

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-755 598	-1 064 583
Årets resultat	378 348	-1 006 869
Summa fritt eget kapital	-377 250	-2 071 452
Summa eget kapital	28 519 166	28 140 818

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	9	15 750 000	16 250 000
Summa långfristiga skulder		15 750 000	16 250 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		85 586	113 488
Övriga skulder		56 944	25 833
Förutbetalda avgifter och hyror		178 926	168 471
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	113 682	99 156
Summa kortfristiga skulder		435 138	406 948

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

44 704 304

44 797 766

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges. Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	200 år
Fastighetsförbättringar	30-50 år

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	1 155 768	1 155 768
Hyror lokaler	628 072	614 128
Debiterad fastighetsskatt	81 448	65 904
Värmeavgifter	8 900	8 900
Avgifter för avfallshantering	16 004	16 004
Övriga intäkter	5 196	3 898
	1 895 388	1 864 602

Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
Snöröjning/sandning	10 232	21 184
Städning	67 156	54 618
Serviceavtal	6 555	6 424
Hiss serviceavtal	2 826	1 413
Reparationer	32 580	13 085
Nycklar o lås	2 794	18 080
Reparation värme	0	13 858
Hiss besiktning	2 966	10 205
Trädgård	0	3 298
Planerat underhåll (samlingskonto)	194 400	1 523 263
Fastighetsel	17 912	16 964
Fjärrvärme	333 166	341 626
Vatten- och avlopp	52 188	49 596
Avfallshantering	53 274	52 475
Fastighetsförsäkring	33 217	30 005
Kabel-tv	4 815	4 750

Fastighetsskatt	85 720	69 360
Kommunal fastighetsavgift	22 032	21 040
Fastighetsskötsel	53 912	66 428
	975 745	2 317 672

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Förbrukningsmaterial	5 862	1 876
Kontorsmaterial	767	0
Revisionsarvode extern revisor	26 727	19 727
Ek förvaltning grundavtal	33 475	54 680
Medlems/föreningsavg, avdragsg	4 250	4 170
Föreningsstämma, medlemsmöte	5 032	5 348
Postbefordran	1 169	1 308
Övriga externa tjänster	1 180	1 130
Övriga kostnader	0	600
	78 462	88 839

Not 5 Arvoden och personalkostnader

	2019	2018
Övriga resekostnader	0	1 128
	0	1 128

Not 6 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	48 500 972	48 500 972
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	48 500 972	48 500 972
Ingående avskrivningar	-4 269 332	-3 981 147
Årets avskrivningar	-288 185	-288 185
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 557 517	-4 269 332
Utgående redovisat värde	43 943 455	44 231 640
Taxeringsvärden byggnader	25 372 000	22 260 000
Taxeringsvärden mark	61 800 000	46 876 000
	87 172 000	69 136 000
Bokfört värde byggnader	29 089 821	29 378 006
Bokfört värde mark	14 853 634	14 853 634
	43 943 455	44 231 640

Not 7 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	8 546	86 671
Avräkningskonto förvaltare	700 667	463 476
	709 213	550 147

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Försäkring	11 451	10 316
Förvaltning	27 882	0
Medlemskap Bostadsrätterna	4 330	4 250
Hissen El Mek	1 413	1 413
Snöröjningsavtal	5 337	0
ComHem	1 223	0
	51 636	15 979

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Handelsbanken Stadshypotek	1,27	2022-04-30	10 000 000	10 000 000
Handelsbanken Stadshypotek	0,9	2020-04-30	2 750 000	3 250 000
Handelsbanken Stadshypotek	0,7	2020-04-27	2 000 000	2 000 000
Handelsbanken Stadshypotek	0,739	2020-05-15	1 000 000	1 000 000
			15 750 000	16 250 000

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Räntekostnader	28 842	29 292
Fastighetsel dec	1 083	1 666
Fjärrvärme dec	42 998	45 483
Avfall	4 028	1 701
Preliminärskatt för dec	7 999	7 999
Revisionsarvode	20 014	13 015
Vatten och avlopp	8 718	0
	113 682	99 156

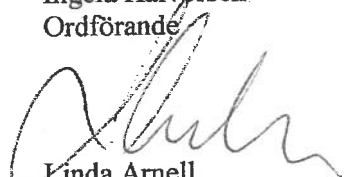
Not 11 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	18 000 000	18 000 000
	18 000 000	18 000 000

Stockholm 2020-03-25


Ingela Halvorsen
Ordförande


Jonas Bosten
Ledamot


Linda Arnell
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-03-25


Martin Hedlund
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Sjöhästen 24, org.nr 716418-0478

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sjöhästen 24 för räkenskapsåret 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Sjöhästen 24s finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat 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 Brf Sjöhästen 24 enligt god revisionssed 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 den 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. Den uppger, 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. Risker 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.