Styrelsen för BRF Stora Gården får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

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

Allmänt om verksamheten
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta
bostadsrätter för permanent boende och lokaler till nyttjande utan begränsning i tiden (§2 stadgarna). Bostadsrättsföreningen Stora Gården upplåter bostadsrätter i Stockholm.

Föreningen beskattades senaste inkomståret som en äkta förening.
Tomt ägs av föreningen.

Fastigheten har byggnadsår 1924 och ombyggnadsår 1967-1968.

Föreningen omfattar 60 bostadslägenheter varav 5 är hyresrätter, och 3 lokaler, med en totalyta om 4 903 m2.
De 5 hyresrätterna utgör en total yta om 375 m2.
Fastigheten har obebyggda vindar.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Styrelsen

Tomas Norling	Ordförande
Kerstin Sorsdotter	Kassör
Gerhard Fiedler	Ledamot
Mattias Huss	Ledamot
Martin von Krogh	Ledamot
Lina Gerle	Suppleant
Per-Olof Lundgren	Suppleant
Björn Svensson	Suppleant

Revisor
Föreningens revisor är Grant Thornton Sweden AB.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid årets början	83
Antal avflyttade medlemmar	6
Antal nya medlemmar	7
Antal medlemmar vid årets slut	84

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Ordinarie stämma hölls den 23 april 2019.
Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Under året har bland annat följande arbeten och projekt genomförts:

- Byte av ekonomisk och teknisk förvaltning till Storholmen Förvaltning AB
- Upprättande av underhållsplan
- Genomgång av leverantörsavtal och etablering av rutin för avtalshantering
- Upphandling av nytt passersystem till samtliga portar
- Upphandling av takmålning och taksäkerhet
- Byte av brandvarnare i gemensamma utrymmen samt hyreslägenheter
- Rensning av gemensamma ytor i källare och vindsutrymmen
- Rensning av cykelrum
- Uppföljning av OVK med förslag på åtgärder
- Underhåll av undercentral
- Löpande underhåll av tvättstugor, trappuppgångar, portar och fasad
- SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete) har bedrivits löpande
- Städdag anordnades en gång på våren och en gång på hösten
- Tre lägenheter har bytt ägare.

MvK
TN GF

Förändring av likvida medel	**2019**	**2018**
Likvida medel vid årets början	**6 704 767**	**7 364 858**
Inbetalningar		
Rörelseintäkter	2 585 871	2 591 996
Finansiella intäkter	39 683	59 558
Ökning av kortfristiga skulder	130 005	0
	2 755 559	**2 651 554**
Utbetalningar		
Rörelsekostnader exklusive avskrivningar	2 627 504	2 705 993
Finansiella kostnader	0	136
Aktiverade investeringar/underhållsåtgärder	0	73 200
Ökning av kortfristiga fordringar	7 097	4 713
Minskning av kortfristiga skulder	0	527 603
	2 785 539	**3 311 645**
Likvida medel vid årets slut	**6 674 787**	**6 704 767**
Årets förändring av likvida medel	**-29 980**	**-660 091**

Flerårsöversikt (Tkr)	**2019**	**2018**	**2017**	**2016**	**2015**
Nettoomsättning	2 583	2 578	2 588	2 590	2 602
Resultat efter finansiella poster	-549	-611	-3 061	-178	-133
Soliditet (%)	99,0	99,0	98,0	99,0	99,0
Balansomslutning	66 326	66 744	67 883	70 506	70 681
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta (kr)	440	440	440	440	440
Elkostnad/kvm totalyta (kr)*	24	0	0	0	0
Värmekostnad/kvm totalyta (kr)*	128	0	0	0	0
Vattenkostnad/kvm totalyta (kr)*	19	0	0	0	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 390 kvm BR bostäder, 375 kvm HR bostäder och 326 kvm lokaler vilket blir 5091 kvm totalyta.

*Dessa nyckeltal är nya för i år och har tidigare inte beräknats.

Förändring av eget kapital

	Medlems-insatser	**Upplåtelse-avgifter**	**Fond för yttre underhåll**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Totalt**
Belopp vid årets ingång	52 362 307	18 980 653	509 851	-5 201 483	-611 189	**66 040 139**
Avsättning till yttre underhållsfond:			347 505	-347 505		**0**
Disposition av föregående års resultat:				-611 189	611 189	**0**
Årets resultat					-548 529	**-548 529**
Belopp vid årets utgång	**52 362 307**	**18 980 653**	**857 356**	**-6 160 177**	**-548 529**	**65 491 610**

Förslag till behandling av redovisat resultat
Styrelsen föreslår att det redovisade resultatet (kronor):

Ansamlat resultat	-6 160 177
Årets resultat	-548 529
	-6 708 706

Behandlas så att	
Stadgeenlig avsättning till underhållsfond	457 410
I ny räkning överföres	-7 166 116
	-6 708 706

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

MK GF TOV

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 582 805	2 578 072
Övriga rörelseintäkter		3 066	13 924
Summa rörelseintäkter		**2 585 871**	**2 591 996**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 200 838	-2 459 427
Övriga externa kostnader	4	-320 213	-129 568
Styrelsearvode		-106 453	-116 998
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-546 579	-556 614
Summa rörelsekostnader		**-3 174 083**	**-3 262 607**
Rörelseresultat		**-588 212**	**-670 611**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter		39 683	59 558
Räntekostnader		0	-136
Summa finansiella poster		**39 683**	**59 422**
Resultat efter finansiella poster		**-548 529**	**-611 189**
Resultat före skatt		**-548 529**	**-611 189**
Årets resultat		**-548 529**	**-611 189**

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	59 395 780	59 942 359
Summa materiella anläggningstillgångar		**59 395 780**	**59 942 359**
Summa anläggningstillgångar		**59 395 780**	**59 942 359**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		33 594	501
Övriga fordringar		22 872	1 604
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	198 914	95 240
Summa kortfristiga fordringar		**255 380**	**97 345**
Kassa och bank	7		
Kassa och bank		6 674 787	6 704 768
Summa kassa och bank		**6 674 787**	**6 704 768**
Summa omsättningstillgångar		**6 930 167**	**6 802 113**
SUMMA TILLGÅNGAR		**66 325 947**	**66 744 472**

GF
M.K
TV

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		71 342 960	71 342 960
Fond för yttre underhåll		857 356	509 851
Summa bundet eget kapital		**72 200 316**	**71 852 811**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 160 177	-5 201 483
Årets resultat		-548 529	-611 189
Summa fritt eget kapital		**-6 708 706**	**-5 812 672**
Summa eget kapital		**65 491 610**	**66 040 139**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		389 719	243 440
Skatteskulder		2 106	8 664
Övriga skulder		2 400	2 400
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	440 112	449 829
Summa kortfristiga skulder		**834 337**	**704 333**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**66 325 947**	**66 744 472**

MuK
GF
KG MC
TW

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 (K2).

Anläggningstillgångar
Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Värmesystem, trapphusrenovering	20 år
Fönstermålning, fiber, värme	10 år
Inventarier	5 år
Fönsterbyte	30 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.

GF
MK

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	1 926 318	1 935 564
Hyror bostäder	367 120	372 456
Hyror lokaler	214 954	194 184
Hyror förråd	9 688	30 384
Bränsletillägg	2 470	2 472
Fastighetsskatt	18 317	18 312
Övriga hyresintäkter	20 400	14 350
Reduktion hyror bostäder	0	-2 700
Avgift andrahandsuthyrning	776	8 500
Överlåtelse-/pantsättningsavgifter	6 279	0
Hyra övernattningslokal	13 650	4 550
Övriga fakturerade kostna	2 833	0
	2 582 805	**2 578 072**

Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel inklusive extra beställningar	239 685	100 084
Gårdsskötsel	29 614	0
Städning	116 600	159 215
Sotning/OVK	0	59 485
Hissbesiktning	10 414	8 343
El	121 510	139 376
Fjärrvärme + funktionskontroll	670 850	639 095
Vatten och avlopp	95 656	135 643
Sophämtning	118 615	113 967
Snöröjning	77 095	65 721
Fastighetsförsäkring	63 948	51 201
Självrisk	17 139	0
Serviceavtal	12 772	19 719
Kabel-TV/Bredband	96 644	94 707
Grundavtal jour	10 409	21 516
Förbrukningsinventarier/material	0	12 594
Reparation och underhåll	399 565	687 992
Övriga driftkostnader	0	32 199
Fastighetsavgift/skatt	120 323	118 570
	2 200 839	**2 459 427**

MV GF
MvK
TJV

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Porto	117	953
Revisionsarvoden	10 613	17 369
Ekonomisk förvaltning	83 772	81 948
Förvaltning extra beställningar	90 859	2 906
Teknisk förvaltning	46 803	0
Projektarvoden	27 094	0
Administration	20 921	1 692
Föreningsomkostnader	0	596
Övriga konsultarvoden	20 845	6 875
Bankkostnader	9 530	6 989
Föreningsavgifter	0	695
Stämmokostnader	4 360	9 544
Övriga kostnader	5 298	0
	320 212	**129 567**

Not 5 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	68 334 569	68 261 369
Omklassificeringar		73 200
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**68 334 569**	**68 334 569**
Ingående avskrivningar	-8 392 210	-7 837 631
Årets avskrivningar	-546 579	-554 579
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-8 938 789**	**-8 392 210**
Utgående redovisat värde	**59 395 780**	**59 942 359**
Taxeringsvärden byggnader	47 545 000	40 726 000
Taxeringsvärden mark	104 925 000	75 109 000
	152 470 000	**115 835 000**

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringskostnader	20 494	17 601
Bostadsrätterna	0	6 190
Hissar	5 810	15 278
BeWe Fastighetsservice/energiteknik	0	11 604
FRUBO AB	0	20 915
Com hem	0	1 980
Ownit	21 672	21 672
Projektarvode	150 938	0
	198 914	**95 240**

Not 7 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Nordea	518 434	0
SBAB	3 057 943	3 024 465
Avanza	1 021 663	1 019 832
Marginalen bank	1 043 338	1 043 338
Nordea	14 365	602 326
Landshypotek	1 019 043	1 014 807
	6 674 786	**6 704 768**

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Styrelsearvode och sociala avgifter	120 000	120 000
El	5 730	15 068
Revisionsarvode	10 000	10 000
Hyresintäkter	189 132	215 380
Fjärrvärme	88 315	83 948
Städning	707	5 433
Vatten	26 228	0
	440 112	**449 829**

MK
KS MG GF
TJ

Stockholm 2020-05-14

Tomas Norling
Ordförande

Gerhard Fiedler
Ledamot

Matthias Huss
Ledamot

Kerstin Sorsdotter
Ledamot

Martin von Krogh
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-05-15

Grant Thornton

Maria Johansson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Brf Stora Gården
Org.nr 769604-1719

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för föreningen för räkenskapsåret 2019-01-01 -- 2019-12-31.

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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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. 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 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.

Registrerat revisionsbolag
Member of Grant Thornton International Ltd

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 föreningen för räkenskapsåret 2019-01-01 --2019-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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.

Norrköping den 15 maj 2020

Grant Thornton Sweden AB

Maria Johansson

Auktoriserad revisor

Registrerat revisionsbolag
Member of Grant Thornton International Ltd