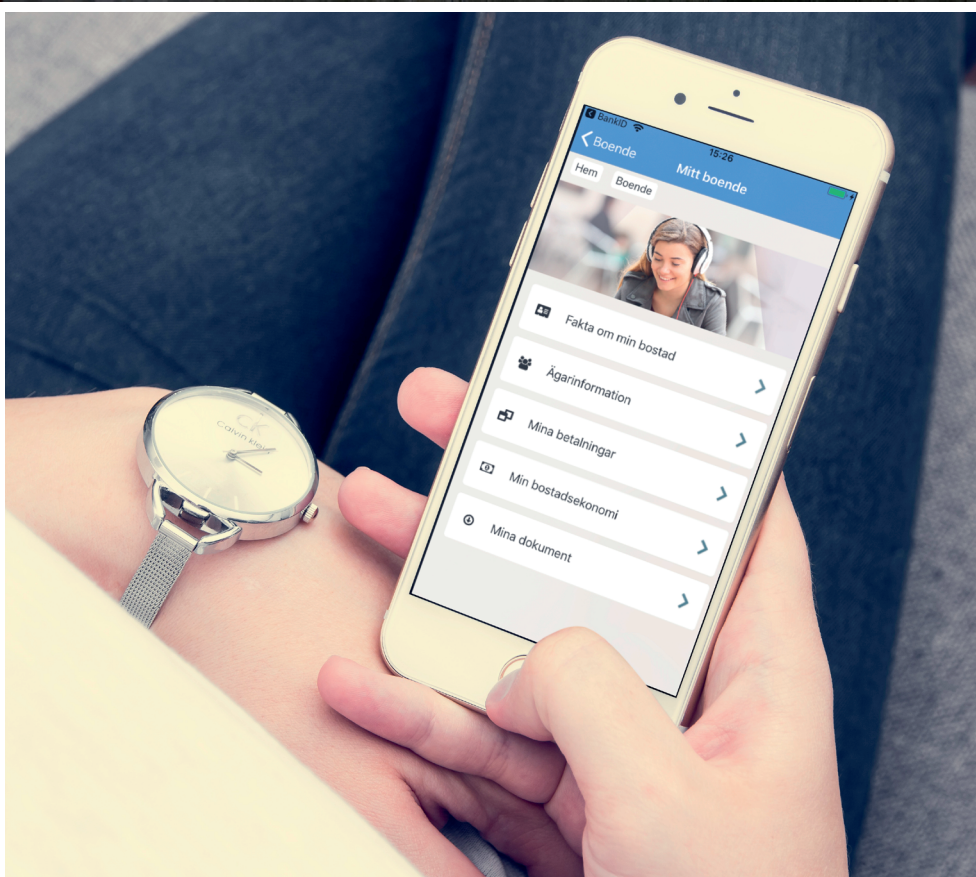




Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Sturen Mindre 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att sänkas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1978-05-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1978-05-22 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-25 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Jenny Ann Franzén Lycke	Ledamot
Hans Philip Alexander Mohr	Ledamot
Pär Tomas Martin Rittsel	Ledamot
Claudia Stanghellini	Ledamot

Eyglo Ingolfssdottir	Suppleant
Hanna Patricia Qvarnström	Suppleant
Erik Juhani Valtonen	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisor

Owe Emanuelsson	Ordinarie Intern
-----------------	------------------

Valberedning

Line Lodding

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-28.

Extra föreningsstämma hölls 2019-06-18. Röstning ang. bygglov för balkonger.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sturen Mindre 2	1978	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via el.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1885 och består av 1 flerbostadshus.

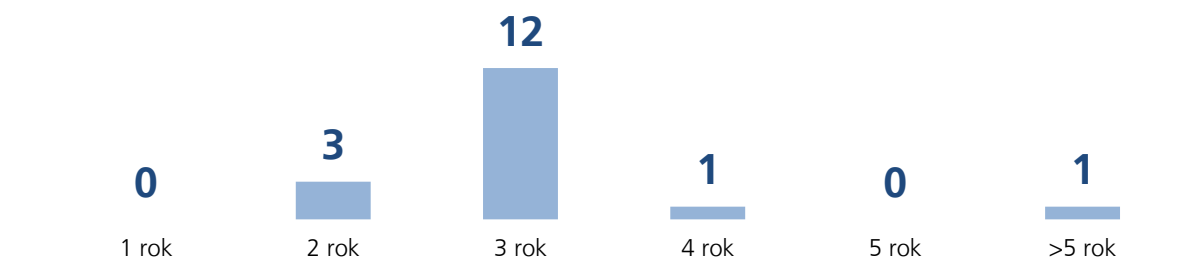
Värdeåret är 1929.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 262 m², varav 1 229 m² utgör lägenhetsyta och 33 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 17 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Alvglans Bokhandel	33 m ²	tillsvidare
System Två AB	42 m ²	2022-05-31

Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av vissa fönsterkarmar	2019	Klar
Byte av tätskikt på gården	2014 - 2015	Klar
Byte av brunn på gården	2012	klar
Målning av trapphus	2010	klar
Byte till säkerhetsdörrar	2010	klar
Omputsning av fasad	2003 - 2004	klar
Målning av fönster	2003 - 2004	klar (även tätning)
Planerat underhåll	År	Kommentar
Installation av säkerhetsutrustning på taket	2020	Planerat under 2020

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	ComHem
Internet uppkopplingstyp	Bredband
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Underhåll yttertak	LW Plåt
Trappstädning	Ira Städ AB
El	Göteborg Energi

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är stabil med sunt kassaflöde. Under 2019 har föreningen hyrt ut festlokalen till Aspire by Choke (System Två AB). Uthyrningen kommer att förstärka föreningens ekonomi med 78,000 kr per år. Styrelsen beslutade därför att sänka avgifterna med 4% från början av 2020.

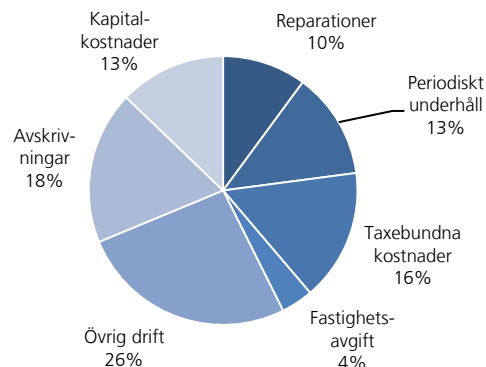
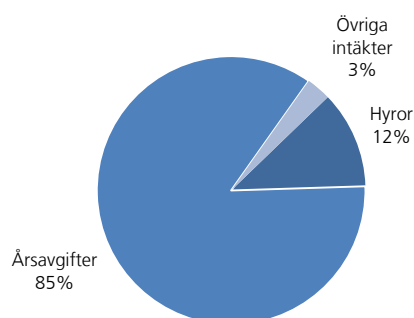
Kostnaderna för föreningens lån (totalt 7,4 mkr) är fortfarande låga med en snittränta på ca. 1,3%. Styrelsen har följt den tidigare etablerade policyn att amortera med drygt 2% per år för att bibehålla en långsiktigt hållbar ekonomi. Räntebindningstiderna i föreningslånen är jämt fördelade mellan 1, 2 och 3 år vilket skapar en bra överblickbarhet över de kommande räntekostnaderna.

Enligt styrelsens beslut sänks årsavgifterna 2020-01-01 med 4 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	819 839	674 407
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	931 979	879 357
Finansiella intäkter	382	332
Ökning av kortfristiga skulder	0	49 686
	932 361	929 375
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	543 716	501 126
Finansiella kostnader	101 409	100 825
Ökning av kortfristiga fordringar	2 138	3 993
Minskning av långfristiga skulder	174 000	178 000
Minskning av kortfristiga skulder	54 699	0
	875 962	783 944
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	876 238	819 839
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	56 399	145 431

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2019 har föreningen hyrt ut festlokalen till firman Aspire by Choke (System Två AB). Föreningens ekonomi kommer därmed att förstärkas i framtiden med den nya hyresintäkten.

Inga större underhållsarbeten har genomförts under 2019. Vissa fönsterkarmar har dock byts ut på en av gårdshusvindsvåningarna.

Bygglovsansökan för att bygga balkonger har lämnats in.

Föreningen har under 2019 utvecklat en ny websida: <https://sturenmindre2.se/> som innehåller information om föreningen, föreningens ordningsregler, stadgar samt föreningsdokumentation. All kommunikation till föreningsmedlemmar sker idag via föreningens email-address sturenmindre2@gmail.com

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 17 st

Överlåtelse under året: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 26 st

Tillkommande medlemmar: 3 st

Avgående medlemmar: 3 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 26 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	647	646	646	646
Hyror/m ² hyresrättsyta	3 310	1 743	1 731	1 686
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 071	6 213	6 357	6 507
Elkostnad/m ² totalyta	59	58	54	57
Vattenkostnad/m ² totalyta	26	31	30	28
Kapitalkostnader/m ² totalyta	80	80	83	86
Soliditet (%)	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	142	132	-148	384
Nettoomsättning (tkr)	930	877	885	895

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 229 m² bostäder och 33 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	139 650	0	0	139 650
Fond för yttre underhåll	125 731	115 035	-105 986	116 682
S:a bundet eget kapital	265 381	115 035	-105 986	256 332
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 459 442	-115 035	238 098	-3 582 505
Årets resultat	141 610	141 610	-132 112	132 112
S:a ansamlad förlust	-3 317 832	26 575	105 986	-3 450 393
S:a eget kapital	-3 052 451	141 610	0	-3 194 061

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	141 610
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 344 407
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-115 035</u>
summa balanserat resultat	-3 317 832

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråktas	<u>101 511</u>
att i ny räkning överförs	-3 216 321

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	929 822	877 200
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 157	2 157
Summa rörelseintäkter		931 979	879 357
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-455 302	-435 577
Övriga externa kostnader	Not 5	-88 414	-65 549
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-145 626	-145 626
Summa rörelsekostnader		-689 342	-646 752
RÖRELSERESULTAT		242 637	232 605
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		382	332
Räntekostnader och liknande resultatposter		-101 409	-100 825
Summa finansiella poster		-101 027	-100 493
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		141 610	132 112
ÅRETS RESULTAT		141 610	132 112

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	3 600 910	3 746 536
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		3 600 910	3 746 536
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		3 600 910	3 746 536
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		8 655	4 367
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	905 856	851 607
Summa kortfristiga fordringar		914 511	855 974
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		914 511	855 974
SUMMA TILLGÅNGAR		4 515 421	4 602 510

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		139 650	139 650
Fond för yttre underhåll	Not 11	125 731	116 682
Summa bundet eget kapital		265 381	256 332
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 459 442	-3 582 505
Årets resultat		141 610	132 112
Summa fritt eget kapital		-3 317 832	-3 450 393
SUMMA EGET KAPITAL		-3 052 451	-3 194 061
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	4 829 790	7 457 334
Summa långfristiga skulder		4 829 790	7 457 334
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	2 631 544	178 000
Leverantörsskulder		32 062	103 376
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	74 476	57 861
Summa kortfristiga skulder		2 738 082	339 237
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 515 421	4 602 510

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år
Ventilation	20 år	20 år
Fasad	20 år	20 år
Säkerhetsdörrar	30 år	30 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	795 103	794 179
Hyror lokaler	109 237	57 534
Bredbandsintäkter	25 500	25 500
Öresutjämning	-19	-13
	929 822	877 200

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Återbäring försäkringsbolag	2 157	2 157
	2 157	2 157

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	0	2 625
	Städning entreprenad	23 000	25 000
	Städning enligt beställning	6 625	0
	Gemensamma utrymmen	1 495	953
	Gård	1 129	1 121
	Serviceavtal	11 680	10 828
	Förbrukningsmateriel	522	2 493
		44 451	43 020
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	11 200
	Hyreslägenheter	4 804	0
	Tvättstuga	2 650	2 996
	Entré/trapphus	0	12 920
	Lås	2 481	0
	VVS	5 363	17 087
	Ventilation	14 092	0
	Elinstallationer	15 679	0
	Balkonger/altaner	18 575	0
	Vattenskada	16 206	0
		79 850	44 203
	Periodiskt underhåll		
	Stambyte	0	32 000
	Fönster	101 511	73 986
		101 511	105 986
	Taxebundna kostnader		
	El	74 939	72 948
	Vatten	33 347	39 301
	Sophämtning/renhållning	13 143	24 276
	Grovsopor	4 033	3 880
		125 462	140 405
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	42 940	42 941
	Kabel-TV	30 229	30 313
		73 169	73 254
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	30 859	28 709
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	455 302	435 577
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	0	613
	Tele- och datakommunikation	377	0
	Föreningskostnader	669	651
	Styrelseomkostnader	0	1 891
	Förvaltningsarvode	49 684	48 180
	Administration	2 394	4 629
	Konsultarvode	31 000	5 375
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 290	4 210
		88 414	65 549

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	16 192	16 192
	Förbättringar	129 434	129 434
		145 626	145 626
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	6 488 771	6 488 771
	Utgående anskaffningsvärde	6 488 771	6 488 771
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 742 235	-2 596 609
	Årets avskrivningar enligt plan	-145 626	-145 626
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 887 861	-2 742 235
	Planenligt restvärde vid årets slut	3 600 910	3 746 536
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 555 708	1 555 708
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	11 881 000	10 302 000
	Taxeringsvärde mark	26 464 000	19 296 000
		38 345 000	29 598 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	37 600 000	29 000 000
	Lokaler	745 000	598 000
		38 345 000	29 598 000
Not 9	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	163 389	163 389
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	163 389	163 389
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-163 389	-163 389
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-163 389	-163 389
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	4 311	4 311
	Skattefordran	25 307	27 457
	Klientmedel hos SBC	876 238	819 839
		905 856	851 607

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	116 682	117 820
	Reservering enligt stadgar	115 035	88 794
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-105 986	-89 932
	Vid årets slut	125 731	116 682

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,290 %	2 012 000	2 056 000	2021-12-01
	Handelsbanken	1,250 %	900 000	920 000	2020-12-01
	Handelsbanken	1,250 %	862 000	886 000	2020-10-30
	Handelsbanken	1,190 %	1 079 790	1 103 790	2021-12-30
	Handelsbanken	1,340 %	912 000	934 000	2021-12-30
	Handelsbanken	1,690 %	755 544	775 544	2020-12-30
	Handelsbanken	1,330 %	940 000	960 000	2022-12-30
	Summa skulder till kreditinstitut		7 461 334	7 635 334	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 631 544	-178 000	
			4 829 790	7 457 334	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 471 334 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt beläning sker hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	8 333 000	8 333 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Ränta	6 319	4 260
	Avgifter och hyror	68 157	53 601
		74 476	57 861

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under 2020 planerar förening att installera säkerhetsutrustning på taket för att följa EU föreskrifter.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 15/4, 2020



Jenny Ann Franzén Lycke
Ledamot

Hanna Patricia Qvarnström

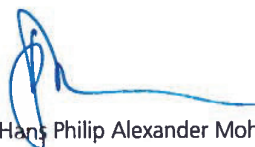


Pär Tomas Martin Rittsel
Ledamot



JENNY ANN FRANZÉN LYCKE
LEDAMOT

Min revisionsberättelse har lämnats den 30/3 2020



Hans Philip Alexander Mohr
Ledamot



Claudia Stanghellini
Ledamot



Owe Emanuelsson
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

för
Bostadsrättsföreningen Sturen Mindre 2
Organisationsnummer 716416-5537

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Brf Sturen Mindre 2 för räkenskapsåret 2019-01-01 -- 2019-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskaps-handlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättnings- skyldig mot föreningen eller på annat sätt har handlat i strid mot föreningslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mitt uttalande nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med bostadsrättslagen och årsredovisningslagen varför jag tillstyrker

att resultat- och balansräkningen fastställs och

att resultatet disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.

Styrelseledamöterna har inte vidtagit någon åtgärd eller gjort sig skyldiga till någon försummelse, som enligt min bedömning kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, varför jag tillstyrker

att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2020-03-30


Owe Emanuelsson

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	763 000	795 103	795 000
Hyror lokaler	136 000	109 237	58 000
Bredbandsintäkter	25 000	25 500	26 000
Öresutjämning	0	-19	0
Återbäring försäkringsbolag	0	2 157	0
	924 000	931 979	879 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Snöröjning/sandning	-12 000	0	-12 000
Städning entreprenad	-27 000	-23 000	-26 000
Städning enligt beställning	0	-6 625	0
OVK Obl. Ventilationskontroll	-12 000	0	0
Gemensamma utrymmen	-6 000	-1 495	-6 000
Gård	-5 000	-1 129	-4 000
Serviceavtal	-12 000	-11 680	-11 000
Förbrukningsmateriel	-2 000	-522	-1 000
Störningsjour och larm	-2 000	0	-2 000
	-78 000	-44 451	-62 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-132 000	0	-250 000
Hyreslägenheter	0	-4 804	0
Tvättstuga	0	-2 650	0
Lås	0	-2 481	0
VVS	0	-5 363	0
Ventilation	0	-14 092	0
Elinstallationer	0	-15 679	0
Balkonger/altaner	0	-18 575	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	0	-5 000
Vattenskada	0	-16 206	0
	-132 000	-79 850	-255 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	0	-20 000
Fönster	0	-101 511	0
	0	-101 511	-20 000
Taxebundna kostnader			
El	-76 000	-74 939	-71 000
Vatten	-40 000	-33 347	-37 000
Sophämtning/renhållning	-26 000	-13 143	-25 000
Grovsopor	-5 000	-4 033	-4 000
	-147 000	-125 462	-137 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-45 000	-42 940	-43 000
Kabel-TV	-32 000	-30 229	-31 000
Bredband	0	0	-2 000
	-77 000	-73 169	-76 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-30 874	-30 859	-30 000
	-30 874	-30 859	-30 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 000	0	0
Tele- och datakommunikation	0	-377	0
Föreningskostnader	-1 000	-669	-1 000
Styrelseomkostnader	-2 000	0	-3 000
Förvaltningsarvode	-51 000	-49 684	-50 000
Administration	-4 000	-2 394	-4 000
Konsultarvode	0	-31 000	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 290	-4 000
	-64 000	-88 414	-62 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-17 000	-16 192	-16 200
Förbättringar	-130 000	-129 434	-129 500
	-147 000	-145 626	-145 700
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-675 874	-689 342	-787 700
RÖRELSERESULTAT	248 126	242 637	91 300
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	382	0
Låneräntor	-102 000	-101 409	-105 000
	-102 000	-101 027	-105 000
RESULTAT	146 126	141 610	-13 700

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE