

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Styrmansgatan 37

769612-7153

Räkenskapsåret

2019-01-01 – 2019-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Styrmansgatan 37 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

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

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. För närvarande har föreningen inga lokaler. Upplåtelse kan även avse mark. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare. Nuvarande stadgar antogs 2017.

Föreningen är sedan 8 mars 2006 ägare av fastigheten Neptunus 17, Styrmansgatan 37 och Styrmansgatan 37A, Stockholm i Oscars församling. Föreningen inrymmer 19 bostadsrättslägenheter fördelat på 1314 kvadratmeter, varav 1314 kvadratmeter utgör lägenhetsyta. Fastigheten är försäkrad hos försäkringsbolaget Brandkontoret där också ansvarsförsäkring för styrelsen ingår. Föreningen är en så kallad äkta bostadsrättsförening. Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Stockholms kommun.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början 27 st

Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret 0 st

Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret 0 st

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut 27 st

Styrelsen

Från och med förra årsmötet har styrelsen bestått av följande personer;

Leif Jönsson	Ledamot
Hermine Coyet Ohlén	Ledamot
Richard Lindberg	Ledamot
Nils Storckenfeldt	Ledamot
Kristina Dannäs	Ledamot
Henrik Nihlén	Ledamot
Sandra Östlund	Suppleant

Valberedning

Valberedningen består av Magnus Jansson och Manfred Meyer.

Revisor

Brita Schumacher, Auktoriserad revisor FAR

Revisorssuppleant

Jörgen Schumacher, Auktoriserad revisor FAR

Föreningsfrågor

Föreningens styrelse har förutom ordinarie föreningsstämma samt extra stämma pga antagning av nya stadgar haft 7 protokollförda sammanträden.

De frågor som främst har diskuterats är följande;

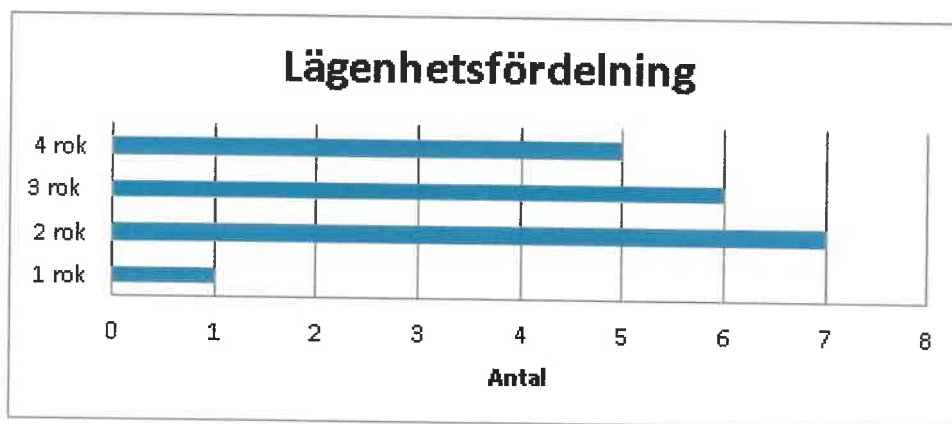
Fasadrenovering och fönsterrenovering
Diverse mindre renoveringar
Sot- och brandgenomgång av fastigheten
Beställt ny tvättmaskin
Energi frågor
Hissfrågor
Budget- och ekonomiuppföljning
Uppdatering av kontaktlista/källarlista
Ny teknisk förvaltare
Löpande frågor från medlemmarna

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-27

Fastigheten

Fastigheten är byggd 1896. Neptunus 17, Styrmansgatan 37 i Stockholm, har totalt 19 lägenheter. Det är fördelat enligt följande;



Avtal

Föreningen har avtal med Comhem. Föreningens löpande förvaltning har under året skötts av MEF AB Entreprenad Fastighetsskötsel. Jourverksamheten sköts internt av utsedd medlem/medlemmar. Föreningen har sedan tidigare ett löpande städavtal för trappstädningen. Föreningens ekonomiska förvaltning och lägenhetsförteckning sköts av Britt-Marie Norstedt på BMN Ekonomikonsult.

Flerårsöversikt (tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	952	950	950	954
Resultat exkl. avskrivningar	149	187	139	277
Resultat efter finansiella poster	-29	9	-39	100
Soliditet (%)	79	79	79	79
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta(kr)	723	723	723	723
Långa lån/kvm bostadsrättsyta(kr)	5 384	5 422	5 460	5 498
Lån/kvm bostadsrättsyta(kr)	5 422	5 460	5 498	5 537

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	28 126 022	93 113	-863 004	9 328	27 365 459
Disposition av föregående års resultat:			9 328	-9 328	0
Avsättning fond för yttre underhåll		94 800	-94 800		0
Årets resultat				-29 376	-29 376
Belopp vid årets utgång	28 126 022	187 913	-948 476	-29 376	27 336 083

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-948 476
årets resultat	-29 376
reservering för yttre underhållsfond	-129 000
ansamlad förlust	-1 106 852
behandlas så att i ny räkning överföres	-1 106 852
	-1 106 852

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

Resultaträkning	Not	2019-01-01	2018-01-01
	1	-2019-12-31	-2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	951 632	949 632
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		951 632	949 632
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-708 822	-667 100
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-177 983	-177 987
Summa rörelsekostnader		-886 805	-845 087
Rörelseresultat		64 827	104 545
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-94 203	-95 217
Summa finansiella poster		-94 203	-95 217
Resultat efter finansiella poster		-29 376	9 328
Resultat före skatt		-29 376	9 328
Årets resultat		-29 376	9 328

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4, 5	33 268 200	33 446 183
Inventarier, verktyg och installationer	6	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		33 268 200	33 446 183
Summa anläggningstillgångar		33 268 200	33 446 183
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		522	1 284
Övriga fordringar		25 679	24 984
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		26 040	24 303
Summa kortfristiga fordringar		52 241	50 571
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 436 612	1 283 221
Summa kassa och bank		1 436 612	1 283 221
Summa omsättningstillgångar		1 488 853	1 333 792
SUMMA TILLGÅNGAR		34 757 053	34 779 975

Balansräkning

Not
1

2019-12-31

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

28 126 022

28 126 022

Fond för yttre underhåll

187 913

93 113

Summa bundet eget kapital

28 313 935

28 219 135

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-948 476

-863 005

Årets resultat

-29 376

9 328

Summa fritt eget kapital

-977 852

-853 677

Summa eget kapital

27 336 083

27 365 458

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

7, 8

7 075 000

7 125 000

Summa långfristiga skulder

7 075 000

7 125 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

8

50 000

50 000

Leverantörsskulder

76 256

38 147

Skatteskulder

51 566

50 387

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

168 148

150 983

Summa kortfristiga skulder

345 970

289 517

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

34 757 053

34 779 975

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.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	100 år
Ombyggnad	100 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Medlemsavgifter	-949 632	-949 632
Övr ersättningar o intäkter	-2 000	0
	-951 632	-949 632

JS

Not 3 Rörelsens kostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
El för belysning	15 051	14 672
Värme	253 448	262 388
Vatten och avlopp	24 120	23 685
Fastighetsskatt	26 163	25 403
Fastighetsförsäkring	32 638	31 839
Kabeltv	38 698	38 700
Renhållning	44 009	42 676
Städning	41 850	40 275
Fastighetsskötsel	46 936	33 388
Rep och underhåll av fastighet	50 922	32 297
Reparation hissar	3 091	1 281
Servicekontrakt	8 037	10 437
Fastighetsägarna medlemsavgift	5 142	5 082
Energideklaration	12 430	0
OVK besiktning ,tillsyn	0	4 448
Bokföring ek. förvaltn	33 951	30 037
Förbrukningsinventarier	24 176	9 110
Fast telefoni	4 936	4 672
Kostnader bevakning larm	6 630	3 240
Styrelsemöten	0	13 400
Ersättningar till revisor	15 625	36 488
Redovisningstjänster	18 500	0
Bankkostnader	1 469	2 702
Övriga externa tjänster	1 000	880
	708 822	667 100

Not 4 Ombyggnad

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 669 699	5 669 699
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 669 699	5 669 699
Ingående avskrivningar	-614 270	-557 573
Årets avskrivningar	-56 697	-56 697
Utgående ackumulerade avskrivningar	-670 967	-614 270
Utgående redovisat värde	4 998 732	5 055 429

BS

Not 5 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	12 128 634	12 128 634
Ingående anskaffningsvärde mark	17 596 266	17 596 266
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29 724 900	29 724 900
Ingående avskrivningar	-1 334 146	-1 212 856
Årets avskrivningar	-121 286	-121 290
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 455 432	-1 334 146
Utgående redovisat värde	28 269 468	28 390 754
Taxeringsvärden byggnader	14 000 000	11 600 000
Taxeringsvärden mark	29 000 000	20 000 000
	43 000 000	31 600 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer fullt avskrivna

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	90 962	90 962
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	90 962	90 962
Ingående avskrivningar	-90 962	-90 962
Utgående ackumulerade avskrivningar	-90 962	-90 962
Utgående redovisat värde	0	0

BS

Not 7 Långfristiga skulder

Kreditinstitut	Räntesats	Villkorsändringsdag	2019-12-31	2018-12-31
Nordea 3978 86 03580	1,51%	2020-04-15		
Nordea 3978 88 31842	0,95%	2022-04-13		
			2019-12-31	2018-12-31
Nordea 3978 86 03580			4 575 000	4 625 000
Nordea 3978 88 31842			2 500 000	2 500 000
			7 075 000	7 125 000

Not 8 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 7 125 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2019-12-31	2018-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	-7 075 000	-7 125 000
	-7 075 000	-7 125 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	-50 000	-50 000
	-50 000	-50 000

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga större underhållsarbeten är planerade under 2020. Avgifterna kommer att vara oförändrade under 2020.

Not 10 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	10 875 000	10 875 000
	10 875 000	10 875 000

Stockholm 20 / 4 2020



Leif Jönsson
Ordförande



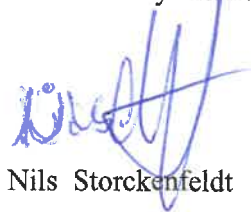
Richard Lindberg



Hermine Coyet Ohlén



Lena Kristina Dannäs



Nils Storckenfeldt



Henrik Nihlén

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 28 / 4 2020



Brita Schumacher
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Styrmansgatan 37
Org.nr. 769612-7153

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Styrmansgatan 37 för år 2019.

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 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.

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 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

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.

BS

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 Brf Styrmansgatan 37 för år 2019 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 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.

Stocksund den 28 april 2020

Brita Schumacher

Auktoriserad revisor