

Årsredovisning 2019

BRF STOCKBRASAN 2 769621-8309

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 tusental kronor (TSEK).

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 2010-07-29.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen innehar med tomträtt fastigheten Stockholm Stockbrasan 2 på adressen Frövigatan 2-24 i Hagsätra. Tomtytan är 7 517 kvm. Föreningen hade vid verksamhetsårets slut 11 hyreslägenheter och 69 bostadsrätter om totalt 5 268 kvm och 4 lokaler om 220 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Leif Bolander & CO AB.

Styrelsens sammansättning

Jerry Jonasson	Ordförande
Lara Ali	Kassör
Lisa Johansson	Sekreterare
Erik Rosander	Ledamot

Valberedning

Tatiana Metelitsa och Serhat Atkey.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.

Revisorer

Anders Slättås Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-26.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

2018-2019	Fasadrenovering, huskropp nr 14-24
2016-2017	Fasadrenovering, huskropp nr 2-12
2016-2017	Renovering Trapphus
2016-2017	Byte av portar till trapphus
2016-2017	Byte till branddörrar i källargångar
2015	Fönsterbyte till 3-glasfönster
2014	Byte av radiatorventiler i lägenheter och garage
2014	Byte av stamregleringsventiler
2013	Omläggning av tak
2012	Rörstambyte
2012	Byte av elstigar
2011	Upprustning av innergård
2011	Renovering av föreningslokal

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo AB
Teknisk förvaltning	Jensen Drift & Underhåll AB
Trädgårdsskötsel	Jain Trädgård AB
Trapphusstädning	Lerici Städ AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

- Avgiften för bostadsrätter höjdes med 2% den 1 april.
- En hyresätt ombildades och såldes som bostadsrätt, lgh 41.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 98 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 99 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	4 572	4 559	4 402	4 538
Resultat efter fin. poster	-733	-673	-731	-403
Soliditet, %	48	47	47	47
Yttre fond	691	691	494	298
Taxeringsvärde	83 972	65 491	65 491	65 491
Bostadsyta, kvm	5 268	5 268	5 268	5 268
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	657	633	613	611
Lån per kvm bostadsyta, kr	9 465	9 546	9 546	9 573

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	45 487	-	537	46 024
Upplåtelseavgifter	12 615	-	1 448	14 063
Fond, yttre underhåll	691	-	-	691
Balanserat resultat	-11 687	-673	-	-12 360
Årets resultat	-673	673	-733	-733
Eget kapital	46 432	0	1 252	47 685

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-12 360
Årets resultat	-733
Totalt	-13 093

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	252
Balanseras i ny räkning	-13 345
	-13 093

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

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		4 195	4 138
Rörelseintäkter		377	422
Summa rörelseintäkter		4 572	4 559
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-2 608	-2 366
Övriga externa kostnader	7	-226	-231
Personalkostnader	8	-95	-105
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 525	-1 527
Summa rörelsekostnader		-4 453	-4 229
Rörelseresultat		119	330
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-851	-1 003
Summa finansiella poster		-851	-1 003
Resultat efter finansiella poster		-733	-673
Årets resultat		-733	-673

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Balansräkning

Not 2019-12-31 2018-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	10	94 676	95 509
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>94 676</i>	<i>95 509</i>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<i>94 676</i>	<i>95 509</i>

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kund- och avgiftsfordringar		100	0
Övriga fordringar		0	119
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	109	99
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>209</i>	<i>218</i>

Kassa och bank

Kassa och bank		3 631	2 489
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>3 631</i>	<i>2 489</i>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<i>3 840</i>	<i>2 707</i>

Summa tillgångar		98 517	98 216
-------------------------	--	---------------	---------------



Balansräkning

Not 2019-12-31 2018-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		60 087	58 102
Fond för yttre underhåll		691	691
Summa bundet eget kapital		60 778	58 793

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-12 360	-11 687
Årets resultat		-733	-673
Summa fritt eget kapital		-13 093	-12 360

Summa eget kapital		47 685	46 432
---------------------------	--	---------------	---------------

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	12	49 293	50 221
Summa långfristiga skulder		49 293	50 221

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		427	70
Leverantörsskulder		201	676
Skatteskulder		246	230
Övriga kortfristiga skulder		3	9
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	662	578
Summa kortfristiga skulder		1 539	1 563

Summa eget kapital och skulder		98 517	98 216
---------------------------------------	--	---------------	---------------

Kassaflödesanalys

	2019-01-01 - 2019-12-31
Likvida medel vid årets början	2 489
Resultat efter finansiella poster	-733
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet	
Utrangering anläggningstillgång	0
Årets avskrivningar	1 525
Bokslutsdispositioner	0
Nedskrivningar	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	792
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital	
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	9
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-524
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	277
Investeringar	
Finansiella placeringar	0
Årets investeringar	-692
Kassaflöde från investeringar	-692
Finansieringsverksamhet	
Eget bundet kapital	1 985
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-427
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 558
Årets kassaflöde	1 143
Likvida medel vid årets slut	3 631

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "L", "JF", "NA", and a checkmark.

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Stockbrasan 2 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:

Byggnad 0,91-5 %

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. Från och med 2019 bokförs avsättningen av fonden först efter stämmans beslut enligt gängse praxis, jämfört med tidigare år då avsättningen har bokförts på innevarande år.

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
Hysesintäkter, bostäder	798	890
Hysesintäkter, lokaler	72	72
Hysesintäkter, p-platser	284	252
Årsavgifter, bostäder	3 031	2 918
Övriga intäkter	386	427
Summa	4 572	4 559

Not 3, Fastighetsskötsel	2019	2018
Besiktning och service	0	2
Fastighetsskötsel	64	62
Snöskottning	42	33
Städning	105	100
Trädgårdsarbete	155	156
Summa	365	353

Not 4, Reparationer och underhåll	2019	2018
Balkonger	10	0
Dörrar och lås/porttele	16	34
El	25	8
Gård/markytor	127	198
Hyreslägenheter	8	70
Reparationer	224	5
Trapphus/port/entr	1	0
Tvättstuga	50	2
Underhåll	1	0
VA	14	0
Övriga gemensamma utrymmen	3	0
Summa	478	317

Not 5, Taxebundna kostnader	2019	2018
Fastighetsel	127	125
Sophämtning	109	93
Uppvärmning	805	795
Vatten	222	218
Summa	1 263	1 231

Not 6, Övriga driftskostnader	2019	2018
Bredband	7	0
Fastighetsförsäkringar	79	74
Fastighetsskatt	130	116
Kabel-TV	14	14
Tomträttsavgälder	271	261
Summa	501	465

Not 7, Övriga externa kostnader	2019	2018
Ekonomisk förvaltning	82	79
Konsultkostnader	46	39
Revisionsarvoden	25	27
Övriga förvaltningskostnader	72	85
Summa	226	231

Not 8, Personalkostnader	2019	2018
Sociala avgifter	23	25
Styrelsearvoden	72	80
Summa	95	105

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2019	2018
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	851	1 002
Övriga räntekostnader	0	1
Summa	851	1 003

Not 10, Byggnader	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	103 270	99 502
Årets inköp	692	3 767
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	103 961	103 270
Ingående ackumulerad avskrivning	-7 760	-6 233
Årets avskrivning	-1 525	-1 527
Utgående ackumulerad avskrivning	-9 285	-7 760
Utgående restvärde enligt plan	94 676	95 509

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	47 392	41 522
Taxeringsvärde mark	36 580	23 969
Summa	83 972	65 491

Not 11, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Bredband	1	0
Försäkringspremier	13	12
Förvaltning	21	0
Kabel-TV	4	0
Tomträtt	70	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	87
Summa	109	99

Not 12, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats 2019-12-31	Skuld 2019-12-31	Skuld 2018-12-31
SEB	2021-06-28	1,61 %	2 925	2 925
SEB	2022-03-28	1,85 %	1 000	1 000
SEB	2020-06-28	2,09 %	5 500	5 000
SEB	2020-06-28	2,09 %	2 000	2 000
SEB	2024-09-28	0,82 %	11 625	12 000
SEB	2021-05-28	1,72 %	2 987	3 040
SEB	2023-06-28	1,45 %	11 826	11 826
SEB	2021-06-28	1,56 %	12 000	12 000
Summa			49 863	50 291
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			570	70

Not 13, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Beräknat revisionsarvode	25	0
El	8	0
Fastighetsskötsel	5	0
Förutbetalda avgifter/hyror	351	312
Uppvärmning	103	0
Utgiftsräntor	11	10
Vatten	37	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	121	256
Summa	662	578

Not 14, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	51 559	51 559
Summa	51 559	51 559

Not 15, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

- En hyresrätt ombildas och kommer att säljas som bostadsrätt, lgh 10.

Underskrifter

Stockholm, 2020 - 05 - 22
Ort och datum

Jerry Jonasson
Jerry Jonasson
Ordförande

Lisa Johansson
Lisa Johansson
Sekreterare

Lara Ali
Lara Ali
Kassör

Erik Rosander
Erik Rosander
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2020 - 05 - 26

Anders Slättås
Anders Slättås
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Stockbrasan 2

Org.nr 769621-8309

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Stockbrasan 2 för räkenskapsåret 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 2019-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 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 de 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. De 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

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. Risken 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.

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 Stockbrasan 2 för räkenskapsåret 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 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 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:

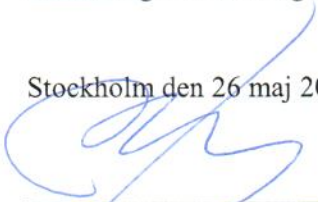
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Stockholm den 26 maj 2020



Anders Slättås
Auktoriserad revisor