

Årsredovisning 2020

BRF Sturebo



Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	3
Resultatdisposition	3
Ekonomi	4
Resultaträkning	4
Balansräkning - Tillgångar	5
Balansräkning - Eget kapital och skulder	6
Noter	7
Underskrifter	10
Revisionsberättelse	11

OK OK

Styrelsen för BRF Sturebo får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har som ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen:

Föreningen registrerades 2011-03-29 hos Bolagsverket. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening och har sitt säte i Stockholms stad.

Fastigheten:

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Virkesstapeln 1 på adresserna Bäckaskiftsvägen 42 - 82. Föreningen har 140 lägenheter om totalt 7 678 kvm och 30 lokaler om 441 kvm. 116 lägenheter upplåts som bostadsrätt (totalt 6 294 kvm) och 24 som hyresrätt (totalt 1 384 kvm) vid utgången av 2020. En av bostadsrättslägenheterna hade tillträde 2021-01-05.

Försäkring:

Fastigheten är försäkrad hos Nordeuropa Försäkring.

Styrelsens sammansättning:

Styrelsen har haft följande sammansättning sedan ordinarie föreningsstämma 2020-05-06:

- Oscar Larsson, ordförande
- Claes Marjeta, ledamot
- Konrad Näslund, ledamot
- David Sjöblom, suppleant
- Christel Andersson, suppleant

Valberedning:

Ingen valberedning valdes vid föreningsstämman 2020.

Firmateckning:

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer:

Vid ordinarie föreningsstämma 2020-05-06 omvaldes Marie Nordlander från Parameter revision till revisor.

Sammanträden och styrelsemöten:

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-06.

Styrelsen har hållit månatliga styrelsemöten med undantag för juli månad. Extra styrelsemöten hålls när så bedöms lämpligt.

OK
OK

Huvudsakliga leverantörsavtal:

- Storholmen Förvaltning AB, ekonomisk förvaltning
- Städbolaget REMA i Stockholm AB, städning
- Bergs Lås AB, lås- och dörrsystem
- Com Hem AB, TV, bredband och telefoni
- Stockholms Markpartner AB, vinterunderhåll
- Stockholm Exergi AB, fjärrvärme Ytterligare avtal finns tecknade i föreningen

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ingen avgiftshöjning gjordes under 2020 och styrelsen har inför 2021 beslutat att låta avgifterna vara oförändrade. Utgångspunkten i detta beslut har varit att hålla långsiktigt rimliga avgifter. Föreningens driftskostnader kommer under 2021 öka till följd av ett nytt tomträttsavtal men detta kompenseras av lägre räntekostnader. Kostnaden för tomträten kommer successivt öka de kommande åren vilket eventuellt kommer att påverka avgifterna.

Hyrorna för de kvarvarande hyresrätterna har förhandlats med Hyresgästföreningen Stockholm. Efter överrensommelse med Hyresgästföreningen har det beslutats om en höjning på 1,75% från och med 2021-04-01.

Föreningen har sålt två återlämnade hyresrätter under året. Per utgången av 2020 har föreningen kvar 24 hyresrätter. En av de två sålda lägenheterna hade tillträde i januari 2021.

Under året har ett av föreningens ursprungliga lån i SBAB förfallit. Detta lån har flyttats till Handelsbanken med klart lägre räntekostnad som följd. Föreningen har ett lån kvar i SBAB som förfaller under 2023.

Under året har föreningens långfristiga skulder minskat med cirka 1,8 mkr vilket innebär att föreningen vid utgången av 2020 hade cirka 37,6 mkr i lån. Detta motsvarar knappt 6 000 kr per kvm. Amorteringarna har under året finansierats genom de sålda hyresrätterna. Ytterligare extraamorteringar kommer att göras under första halvåret 2021.

Förändringar i avtal:

Styrelsen har för föreningens räkning tecknat eller förnyat följande avtal under räkenskapsåret:

- Omförhandlat avtal gällande ekonomisk förvaltning hos Storholmen Förvaltning AB.
- Nytt tomträttsavtal började gälla per 2021-01-01 och gäller till och med 2030-12-31.

Övriga uppgifter:

Styrelsen arbetar i huvudsak utefter den underhållsplan som tagits fram för att säkerställa att föreningens fastighet hålls i gott skick. Under 2020 har stor del av underhållsarbetet pausats på grund av covid-19.

Föreningens skyddsrum upprustades under början av 2020 och blev under året godkända av MSB.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 172.

Tillkommande medlemmar under året var 20 och avgående medlemmar under året var 18.

Vid räkenskapsårets slut fanns det 174 medlemmar i föreningen.

Det har under året skett 16 överlåtelser.

OK
OK

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	5 936	5 878	5 835	5 657	5 750
Resultat efter finansiella poster	-3 489	-4 111	-4 059	-3 840	-4 210
Soliditet (%)	75,0	74,1	71,0	68,0	72,0

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Uppåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	116 742 000	24 741 353	5 063 628	-26 074 386	-4 111 032	116 361 563
Ökning av insatskapital	798 000	1 052 000				1 850 000
Avsättning yttre underhållsfond			1 315 000	-1 315 000		0
Disposition av föregående års resultat:				-4 111 032	4 111 032	0
Årets resultat					-3 489 461	-3 489 461
Belopp vid årets utgång	117 540 000	25 793 353	6 378 628	-31 500 418	-3 489 461	114 722 102

Förslag till behandling av ansamlat resultat

Styrelsen föreslår att det ansamlade resultatet (kronor):

Ansamlat resultat	-31 500 418
Årets resultat	-3 489 461
	-34 989 879

Behandlas så att	
Stadgeenlig avsättning till yttre underhållsfond	1 315 000
I ny räkning överföres	-36 304 879
	-34 989 879

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

ul
OC
KHO

BRF Sturebo
Org.nr 769622-9108

4 (10)

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		5 936 036	5 877 771
Övriga rörelseintäkter		30 227	29 992
Summa rörelseintäkter		5 966 263	5 907 763
Rörelsekostnader			
Driftkostnader		-3 865 047	-4 197 215
Övriga externa kostnader		-413 747	-480 417
Personalkostnader	2	-185 385	-195 112
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 417 638	-4 377 727
Summa rörelsekostnader		-8 881 817	-9 250 471
Rörelseresultat		-2 915 554	-3 342 708
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		262	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-574 169	-768 324
Summa finansiella poster		-573 907	-768 324
Resultat efter finansiella poster		-3 489 461	-4 111 032
Resultat före skatt		-3 489 461	-4 111 032
Årets resultat		-3 489 461	-4 111 032

OL
OL
KAD

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	150 520 516	153 899 847
Markanläggningar	4	1 352 187	1 569 015
Maskiner och inventarier	5	6 933	10 701
Summa materiella anläggningstillgångar		151 879 636	155 479 563
Summa anläggningstillgångar		151 879 636	155 479 563
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 091	-11 872
Övriga fordringar		2 839	21 141
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		415 603	277 265
Summa kortfristiga fordringar		420 533	286 534
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 694 430	1 282 489
Summa kassa och bank		1 694 430	1 282 489
Summa omsättningstillgångar		2 114 963	1 569 023
SUMMA TILLGÅNGAR		153 994 599	157 048 586

OL KD

BRF Sturebo
Org.nr 769622-9108

6 (10)

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		143 333 353	141 483 353
Fond för yttre underhåll		6 378 628	5 063 628
Summa bundet eget kapital		149 711 981	146 546 981
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-31 500 418	-26 074 386
Årets resultat		-3 489 461	-4 111 032
Summa fritt eget kapital		-34 989 879	-30 185 418
Summa eget kapital		114 722 102	116 361 563
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6, 7	23 060 000	39 145 000
Summa långfristiga skulder		23 060 000	39 145 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	14 500 000	260 700
Leverantörsskulder		409 944	492 037
Skatteskulder		14 417	9 305
Övriga skulder		225 000	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 063 136	779 981
Summa kortfristiga skulder		16 212 497	1 542 023
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		153 994 599	157 048 586

OL
OL
KW

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen för BRF Sturebo är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 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	1,72-20 %
Markanläggningar	10 %
Maskiner och inventarier	20 %
Fastighetsförbättringar	2,5-4 %

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 längre 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.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten och bostadsdelen består av en avgift på 1 429 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mer tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Handwritten initials and marks at the bottom right of the page.

Not 2 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	141 900	139 500
Sociala avgifter	43 485	42 847
Övriga personalkostnader	0	12 765
	185 385	195 112

Not 3 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	177 772 227	176 175 804
Inköp	817 711	1 596 423
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	178 589 938	177 772 227
Ingående avskrivningar	-23 872 381	-19 715 250
Årets avskrivningar	-4 197 042	-4 157 131
Utgående ackumulerade avskrivningar	-28 069 423	-23 872 381
Utgående redovisat värde	150 520 515	153 899 846
Taxeringsvärden byggnader	77 835 000	77 835 000
Taxeringsvärden mark	63 910 000	63 910 000
	141 745 000	141 745 000

Not 4 Markanläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 168 209	2 168 209
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 168 209	2 168 209
Ingående avskrivningar	-599 194	-382 366
Årets avskrivningar	-216 828	-216 828
Utgående ackumulerade avskrivningar	-816 022	-599 194
Utgående redovisat värde	1 352 187	1 569 015

al
oc
kb

Not 5 Maskiner och inventarier

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	18 865	18 865
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 865	18 865
Ingående avskrivningar	-8 164	-4 396
Årets avskrivningar	-3 768	-3 768
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 932	-8 164
Utgående redovisat värde	6 933	10 701

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek	0,65	2021-06-15	4 825 000	4 875 000
Stadshypotek	0,55	2021-07-30	7 975 000	0
Stadshypotek	0,65	2023-07-30	7 795 000	7 880 000
Stadshypotek	0,6	2022-07-30	7 715 000	7 800 000
Stadshypotek	0,85	2021-01-04	1 250 000	0
Stadshypotek			0	2 850 000
SBAB	3,63	2023-04-04	8 000 000	8 000 000
SBAB			0	8 000 000
			37 560 000	39 405 000
Kortfristig del av långfristig skuld			450 000	260 000

I balansräkningen redovisas lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld enligt nya direktiv från FAR.

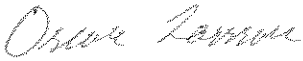
I noten så redovisas planerad amortering som kortfristig skuld.


Not 7 Ställda säkerheter


	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	64 618 070	64 618 070
	64 618 070	64 618 070

*all
OK*


2021-03-10


Oscar Larsson
Ordförande


Claes Marjeta
Ledamot


Konrad Näslund
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-03-17


Marie Nordlander
Auktoriserad revisor
Parameter Revision

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Sturebo
Org.nr. 769622-9108

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sturebo för år 2020.

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 2020 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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. Risker

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.

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 Brf Sturebo för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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.

Stockholm den 17/3 2021

Parameter Revision AB

Marie Nordlander

Marie Nordlander

Auktoriserad revisor