

Årsredovisning för
Brf Stormyrtösen 2
769606-1964

Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Noter	9-12
Övriga noter	12
Underskrifter	13

AP JS RL
ML W ZD

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Stormyrötösen 2 (769606-1964) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 till 2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-10-03. Nuvarande stadgar registrerades 2015-02-16 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Stormyrötösen 2 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Ola Hanssonsgatan 1, 3, 5, 7 och 9. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
142	lägenheter, bostadsrätt	4626 (total boarea)
4	lägenheter, hyresrätt	130 kvm
34	lokaler, hyresrätt	516 kvm

På föreningens fastighet finns 1 parkeringsplatser som hyrs ut till Sunfleet.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa i försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar/inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2020-05-13.

Styrelsen har utgjorts av:

Camilla Lagheden	Ordförande
Martin Linge	Sekreterare
Richard Lundberg	Ledamot
Jesper Samuelsson	Ledamot
Joel Haglund	Ledamot
Alexander Peri	Ledamot

Föreningens firma tecknas av två ledamöter i styrelsen.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden, varav 11 ordinarie styrelsemöten, 1 årsstämma, 1 konstituerande.

Revisor har varit Erik Hallander, valdes vid föreningsstämman.
Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

AP JS. RL
ML a

År	Åtgärd
2004	Stambyte
2004	Fasadrenovering
2004	Trapphusmålning
2005	Elstambyte
2007	Grund-dränering
2007	Renovering och tillbyggnad av tvättstugorna
2011	Takmålning
2011	Byte av fläktmotor i 9:an
2012	Byte av fläktmotor i 1:an
2012	Portarna inoljades
2013	Målning av källargången, inkl dörrar och tak
2014	Renovering och lackning av entréportarna
2014	Ny el i källaren
2014	Fiberdragning i hela huset av Bredbandsbolaget
2014	Renovering av grovsoprum
2014	Nedmontering av sopsnurror i husets alla uppgångar
2014	Målning av utvalda fönster
2015	Balkonger och franska balkonger
2015	Renoverat lokaler i källaren, finns för uthyrning.
2015	Optimerat och märkt upp vindsförvaringen
2016	Nytt värmesystem
2017	Ny el på vinden
2017	Underhållsplan genomförd
2017	Fler lokaler renoverade för uthyrning
2017	Fixat marken på baksidan och lagt ut ny grus.
2018	OVK genomförd
2019	Stamspolning
2020	Enerideklaration
2020	Nya portar i ek
2020	Nytt passersystem
2020	Behandling av alla samtliga golv med Sten fex 50 samt polering

Avgifterna höjdes ej under året.

Under 2021 planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Kortfattat om föreningens verksamhet under året.

Under 2020 har vi fortsatt arbetet med att renovera och hyra ut lokaler i källaren så att vi får in mer pengar till föreningen. Det finns idag 34 lokaler/förråd att hyra ut. Lokalerna ger idag föreningen en intäkt på 493 200 kr årligen, förutsatt att alla är uthyrda.

Föreningen har sålt 2 st. hyreslägenheter. Vi har också arbetat med att byta ut portarna och sätta in taggsystem som i förlängningen kan byggas ut ytterligare. Vi har även gjort förarbetet med att renovera taket, ett arbete som tar fart våren 2021 när vädret tillåter.

Vi fortsätter att förhandla om våra lån samt jobbar löpande med underhållsplanen.

AP JS RL
o

Två gemensamma städdagar har planerats och hunnits med, vilket också har sparat mycket pengar åt föreningen. Utöver detta har vi även hanterat andrahandsansökningar och överlåtelser löpande under året.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

Den tekniska förvaltningen har under året skötts av SGIS.

JS RLAP
ML a P

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	4 409	4 452	4 452	4 329
Resultat efter fin. poster (tkr)	-36	598	230	365
Soliditet (%)	69%	68%	73%	68%

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	55 060 487	12 300 549	3 086 384	-4 722 445	598 441	66 323 415
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			250 000	-250 000		
Balanseras i ny räkning				598 440	-598 441	
	611 002	4 303 998				4 915 000
Årets resultat					-36 169	-36 169
Belopp vid årets utgång	55 671 489	16 604 547	3 336 384	-4 374 005	-36 169	71 202 246

V.S. RL AP
M

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/>	
<i>Förslag till resultatdisposition</i>	
Balanserat resultat	-4 374 005
Årets resultat	-36 169
Totalt	<u>-4 410 174</u>
Avsättning till yttre fond	250 000
Uttag ur yttre fond	
Balanseras i ny räkning	<u>-4 660 174</u>
Summa	-4 410 174

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

JS RL AP
O
MI

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 408 929	4 512 990
Övriga rörelseintäkter		5 268	23 731
Summa rörelseintäkter		4 414 197	4 536 721
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-3 225 311	-2 731 839
Övriga externa kostnader	4	-17 288	-15 201
Personalkostnader och arvoden	5	-198 841	-191 737
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-721 524	-721 524
Summa rörelsekostnader		-4 162 964	-3 660 301
Rörelseresultat		251 233	876 420
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 749	1 344
Räntekostnader och liknande resultatposter		-291 152	-279 323
Summa finansiella poster		-287 403	-277 979
Resultat efter finansiella poster		-36 170	598 441
Resultat före skatt		-36 170	598 441
Årets resultat		-36 169	598 441

JS RL AP
MI

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	88 306 898	89 028 422
Inventarier, maskiner och installationer	7	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		88 306 898	89 028 422
Summa anläggningstillgångar		88 306 898	89 028 422
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		11 943	32 130
Övriga fordringar		233 843	236 075
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		83 741	78 646
Summa kortfristiga fordringar		329 527	346 851
Kassa och bank	8		
Kassa och bank		13 232 920	7 584 138
Summa kassa och bank		13 232 920	7 584 138
Summa omsättningstillgångar		13 562 447	7 930 989
SUMMA TILLGÅNGAR		101 869 345	96 959 411

JS RL AP
ML

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		72 276 036	67 361 036
Fond för yttre underhåll		3 336 384	3 086 384
Summa bundet eget kapital		75 612 420	70 447 420
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 374 005	-4 722 445
Årets resultat		-36 169	598 441
Summa fritt eget kapital		-4 410 174	-4 124 004
Summa eget kapital		71 202 246	66 323 416
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	29 343 410	29 343 410
Summa långfristiga skulder		29 343 410	29 343 410
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		416 441	588 516
Skatteskulder		474 376	233 392
Övriga skulder		89 888	95 706
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		342 984	374 971
Summa kortfristiga skulder		1 323 689	1 292 585
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		101 869 345	96 959 411

J.S. RL AP
C
IM

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parentes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1%	(1%)
Tvättutrustning	10%	(10%)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

RL AP
JSC
ML ZP

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	3 481 905	3 457 056
Hyor	788 054	949 838
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	52 069	34 318
Övriga hyresintäkter	86 901	71 778
	4 408 929	4 512 990

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2020	2019
Drift		
Fastighetsskötsel	145 639	172 356
Städning	135 175	161 991
Tillsyn, besiktning, kontroller	15 540	17 325
Reparationer	600 068	628 585
El	387 789	349 707
Uppvärmning	813 007	662 816
Vatten	175 888	177 800
Sophämtning	83 819	64 888
Försäkringspremie	85 849	78 598
Fastighetsavgift bostäder	208 634	201 042
Fastighetsskatt lokaler	32 350	32 350
Övriga fastighetskostnader	13 737	8 020
Kabel-tv/Bredband/IT	90 739	24 958
Förvaltningsarvode ekonomi	132 222	131 860
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	10 339	11 761
Panter och överlåtelse	94 833	
Juridiska åtgärder	22 748	
Övriga externa tjänster	9 802	7 782
	3 058 178	2 731 839
Underhåll		
Övrigt	167 133	
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	3 225 311	2 731 839

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Aviseringskostnad	2 288	201
Revisionarvode	15 000	15 000
Summa	17 288	15 201

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2020	2019
Styrelsearvode	151 302	145 896
Sociala kostnader	47 539	45 841
	198 841	191 737

Föreningen har ingen anställd personal

JS RL AP
C
ML 29

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	72 152 972	72 152 972
-Mark	24 566 430	24 566 430
	<u>96 719 402</u>	<u>96 719 402</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-7 690 980	-6 969 456
-Årets avskrivning enligt plan	-721 524	-721 524
	<u>-8 412 504</u>	<u>-7 690 980</u>
Redovisat värde vid årets slut	88 306 898	89 028 422
Taxeringsvärde		
Byggnader	56 050 000	56 050 000
Mark	87 185 000	87 185 000
	<u>143 235 000</u>	<u>143 235 000</u>
Bostäder	140 000 000	140 000 000
Lokaler	3 235 000	3 235 000
	<u>143 235 000</u>	<u>143 235 000</u>

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	720 398	720 398
	<u>720 398</u>	<u>720 398</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-720 398	-720 398
	<u>-720 398</u>	<u>-720 398</u>
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 8 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Klientmedelskonto FÄ	8 045 567	4 486 047
Bank	5 187 353	3 098 091
Summa	13 232 920	7 584 138

J.S. RL AP
M

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2020-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2019-12-31
SEB		0,84%	4 805 000		4 805 000
SEB		0,84%	4 600 000		4 600 000
SEB		0,89%	3 000 000		3 000 000
SEB		0,88%	5 000 000		5 000 000
SEB		1,19%	3 938 410		3 938 410
SEB		0,97%	4 000 000		4 000 000
SEB		0,84%	4 000 000		4 000 000
			29 343 410		29 343 410

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	29 600 000	29 600 000
Summa ställda säkerheter	29 600 000	29 600 000

Not 11 Eventualförpliktelser

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

JS RL AP
✓
11 →

Underskrifter

Stockholm 2021-



Camilla Lagheden



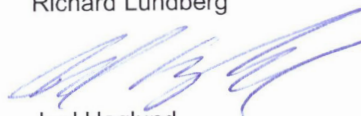
Jesper Samuelsson



Martin Linge



Richard Lundberg



Joel Haglund



Alexander Peri

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-

Erik Hallander
Godkänd revisorn

JS RLAR
M

Brf Stormyrtsösen 2

2021-

Till revisor Erik Hallander

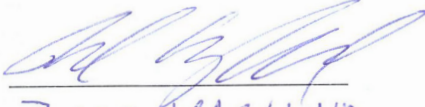
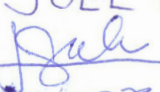
Detta uttalande lämnas i anslutning till din revision av Brf Stormyrtsösen 2s finansiella rapporter för det räkenskapsår som slutade 2020-12-31 som syftar till att du ska ge uttryck för din uppfattning om huruvida de finansiella rapporterna i alla väsentliga avseenden ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Vi bekräftar följande:


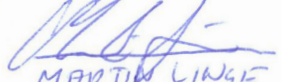
Finansiella rapporter

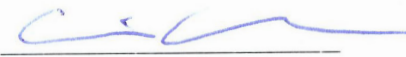

1. Vi har tagit vårt ansvar för upprättandet av de finansiella rapporterna enligt villkoren för revisionsuppdraget.
2. Betydelsefulla antaganden som vi har använt för att göra uppskattningar i redovisningen är rimliga.
3. Närstående relationer och närständetransaktioner har redovisats korrekt och upplysningar har lämnats enligt årsredovisningslagen.
4. För alla händelser efter datumet för de finansiella rapporterna som enligt årsredovisningslagen kräver justeringar eller att upplysningar lämnas har justeringar gjorts eller upplysningar lämnats. De effekter som Corona-epidemin förväntas ge på verksamheten har beskrivits i årsredovisningen.
5. Effekterna av felaktigheter som inte har rättats är oväsentliga, både enskilt och sammantaget, för de finansiella rapporterna som helhet.

Lämnad information

1. Vi har försett dig med:
 - tillgång till all information som vi har kännedom om och som är relevant för upprättandet av de finansiella rapporterna, t.ex. bokföring, dokumentation och annat.
 - ytterligare information som du har begärt av oss för revisionens syfte.
 - obegränsad tillgång till personer inom företaget som du har bedömt att det är nödvändigt att inhämta revisionsbevis från.
2. Alla transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i de finansiella rapporterna.
3. Vi har upplyst dig om resultatet av vår bedömning av risken för att de finansiella rapporterna kan innehålla väsentliga felaktigheter som beror på oegentligheter.
4. Vi har upplyst dig om all information som rör oegentligheter eller misstänkta oegentligheter som vi känner till och som påverkar företaget och inbegriper
 - företagsledningen,
 - anställda som har viktiga roller inom den interna kontrollen, eller
 - andra personer
 när oegentligheterna kan ha en väsentlig inverkan på de finansiella rapporterna.
5. Vi har lämnat all information till dig om påstådda oegentligheter, eller misstänkta oegentligheter, med inverkan på företagets finansiella rapporter, som vi har fått kännedom om genom anställda, tidigare anställda, analytiker, tillsynsmyndigheter eller andra.
6. Vi har upplyst dig om alla kända fall av överträdelse eller misstänkta överträdelse av lagar och andra författningar vars effekter ska beaktas när finansiella rapporter upprättas.
7. Vi har upplyst dig om vilka företagets närstående är och om alla närständerelationer och närständetransaktioner som vi känner till.
8. Vi har lämnat all information till dig om vem/vilka som biträder företaget med redovisnings- och rådgivningstjänster enligt Uppdragsavtalet för att undvika att revisionen utförs i strid mot gällande lagstiftning och god revisorssed.


 JOEL HAGLUND

 JESPER SAMUELSSON


 Alexander Peri

 MARTIN LING


 CAMILLA LAGERGREN

 RICHARD LUNDBERG