

Årsredovisning

Brf Styrmannen 18

716417-8597

Styrelsen för Brf Styrmannen 18 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Noter	8 - 10
- Underskrifter	10

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Styrmanen 18 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och andra lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Föreningen beskattades senaste inkomstår som en äkta förening och föreningen har sitt säte i Stockholm. Föreningen består av 17 lägenheter som upplåts som bostadsrätter, en lägenhet, två affärslokaler samt 19 garageplatser med hyresrätt. Fastigheten har också ett cykelgarage och en gemensamhetslokal i källarplanet.

STYRELSEN

Peter Bonde, ledamot
Bengt Gillman, ledamot
Michael Ohm, ledamot
Matthias Papp, ledamot
Catharina Öström, ledamot
Thomas Baekkevold, suppleant
Carl-Johan Yxfeldt

Ordinarie föreningsstämma hölls den 30 maj 2018. Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda sammanträden samt ett konstituerande styrelsemöte.

Valberedning

Catharina Öström
Monika Forsell

REVISOR

Maria Johansson, Grant Thornton Sweden AB
Åke Lindh, revisorssuppleant

BAKGRUNDSINFORMATION OM FASTIGHETEN

Fastigheten bebyggdes 1923-24 och består av ett flerbostadshus med gatuhus i sex våningar och gårdshus i 3 våningar. Bostadsrättsföreningen förvärvade fastigheten Styrmanen 18 1993. Fastigheten är fullvärdeförsäkrad via If.

BS PB PD
EG M N

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I likhet med 2017 pågick det inte några större projekt eller händelser under verksamhetsåret 2018. Verksamheten i föreningen har rört rutinuppdrag och löpande underhåll samt pågående upphandling för möjligheten att installera en snabbare internetuppkoppling eller fiberanslutning för fastigheten. Efter att ha tittat på olika alternativ så föll styrelsens val på ett Gruppavtal med COM HEM vilket medlemmarna kommer att kunna anslutas till från och med 1 april 2019.

Förberedelser har skett för att installera säkerhetsdörrar i fastigheten, arbetet utfördes under februari 2019. Som ett sista steg i renoveringen kommer fastighetens trapphus att målas under 2019.

Amatur, växter och möbler har under våren blivit slutligen installerade vilket innebär att gårdens utformning har färdigställts.

Under 2018 har en av de två tidigare butiksinnehavarna mot gatan, Lars Arbin, avslutat kontraktet efter en mycket lång tid som hyresgäst i fastigheten. En ny hyresgäst har tagit över lokalen som ämnar att använda den till showroom för textilier av olika slag. Styrelsen har sonderat förutsättningarna för att konvertera butikslokalen till något annat för föreningen nyttigt bruk / bostadsyta men det godkändes inte av Stadsbyggnadskontoret.

Medlemsinformation

	Antal
Medlemmar vid räkenskapsårets början:	25
Tillkommande medlemmar under året:	0
Avgående medlemmar under året:	0
Medlemmar vid räkenskapsårets slut:	25
Det har inte skett någon överlåtelse under året.	

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	1801-1812	1701-1712	1601-1612	1501-1512	1401-1412
Nettoomsättning	1 277	1 284	1 131	1 290	1 265
Årets resultat	180	321	-4 023	-795	103
Soliditet %	73	71	71	92	96

BS PS
EM B

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Underhålls- fond Balkonger	Balanserat resultat
Belopp vid årets ingång	7 327 314	4 667 694	741 862	13 539	-4 291 031
<i>Res.disp. enl. föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning					320 506
Förändring underhållsfond			139 491		-139 491
Årets resultat					
Belopp vid årets utgång	7 327 314	4 667 694	881 353	13 539	-4 110 016
					Årets resultat
Belopp vid årets ingång					320 506
<i>Res.disp. enl. föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning					-320 506
Förändring underhållsfond					
Årets resultat					179 679
Belopp vid årets utgång					179 679

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-4 110 016
Årets resultat	179 679
<i>Summa</i>	<i>-3 930 337</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfonden	139 491
Balanseras i ny räkning	-4 069 828
<i>Summa</i>	<i>-3 930 337</i>

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

RESULTATRÄKNING

		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	1 277 014	1 284 032
Övriga rörelseintäkter		34 876	-
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 311 890	1 284 032
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-842 441	-684 724
Övriga externa kostnader	3	-62 858	-57 510
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-197 512	-190 092
Summa rörelsekostnader		-1 102 811	-932 326
Rörelseresultat		209 079	351 706
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 100	9 301
Räntekostnader och liknande resultatposter		-40 500	-40 501
Summa finansiella poster		-29 400	-31 200
Resultat efter finansiella poster		179 679	320 506
Resultat före skatt		179 679	320 506
Årets resultat		179 679	320 506

PS
PB
A

BALANSRÄKNING

		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	10 413 966	10 611 478
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		10 413 966	10 611 478
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		2 000	2 000
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		2 000	2 000
Summa anläggningstillgångar		10 415 966	10 613 478
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		–	64
Övriga fordringar		1 952	1 952
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	65 604	74 276
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		67 556	76 292
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 826 131	1 624 727
<i>Summa kassa och bank</i>		1 826 131	1 624 727
Summa omsättningstillgångar		1 893 687	1 701 019
SUMMA TILLGÅNGAR		12 309 653	12 314 497

PS
EM QB KC
B

	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget Kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	7 327 314	7 327 314
Upplåtelseavgifter	4 667 694	4 667 694
Underhållsfond balkonger	13 539	13 539
Fond för yttre underhåll	881 353	741 862
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>12 889 900</i>	<i>12 750 409</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-4 110 016	-4 291 031
Årets resultat	179 679	320 506
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-3 930 337</i>	<i>-3 970 525</i>
Summa eget kapital	8 959 563	8 779 884
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	6 3 000 000	3 000 000
Summa långfristiga skulder	3 000 000	3 000 000
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	75 556	273 418
Skatteskulder	10 492	11 163
Övriga skulder	71 470	105 471
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 192 572	144 561
Summa kortfristiga skulder	350 090	534 613
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	12 309 653	12 314 497

DS
EM
PB
K
A

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden. Nedanstående avskrivningsprocent används.

Typ	Procent	Antal år
Byggnad	1	100
Förbättringsarbeten	10	10
Värmeanläggning	5	20
Stambyte	2,5	40
Pergola	10	10
Inventarier	20	5

Not 1	Nettoomsättning	2018	2017
	Årsavgifter bostäder	610 368	610 368
	Hysesintäkter bostäder	54 480	54 480
	Hysesintäkter lokal	164 322	169 340
	Fastighetsskatt	9 444	9 444
	Hysesintäkter garage, moms	164 400	164 400
	Hysesintäkter garage, ej moms	274 000	276 000
	Summa	1 277 014	1 284 032

Not 2	Driftskostnader	2018	2017
	Fastighetsskötsel	-42 169	-40 139
	Fastighetsstädning	-54 762	-51 650
	Hissbesiktning	-1 543	-3 282
	El	-31 234	-26 662
	Uppvärmning	-281 940	-272 992
	Vatten och avlopp	-24 732	-23 621
	Sophämtning/renhållning	-52 109	-49 612
	Grundavtal hissar	-3 335	-2 846
	Sotning	-	-4 498
	Fastighetsförsäkring	-63 824	-62 043
	Kabel-TV	-21 492	-21 162
	Förbrukningsmaterial/förbrukningsinventarier	-5 336	-19 829
	Fastighetsavgift/skatt	-69 036	-68 640
	Reparation och underhåll	-189 808	-32 785
	Reparation och underhåll garage	-	-4 963
	Radonmätning	-1 121	-
	Summa	-842 441	-684 724

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'B' and other illegible marks.

Not 3	Övriga externa kostnader	2018	2017
	Revisionsarvode	-11 643	-10 500
	Kameral förvaltning	-41 583	-40 860
	Kameral förvaltning, extra	-1 933	-1 060
	Övriga kostnader, admin m.m.	–	-1 160
	Föreningsomkostnader	-5 364	-1 895
	Bankkostnader	-2 018	-2 035
	Porto, kontorsmaterial m.m.	-316	–
	Summa	-62 857	-57 510

Not 4	Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärde byggnad	9 997 490	9 908 490
	Ingående anskaffningsvärde mark	4 665 540	4 665 540
	Inköp av pergola	–	89 000
	Utgående anskaffningsvärden	14 663 030	14 663 030
	Ingående avskrivningar	-4 051 552	-3 861 460
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-197 512	-190 092
	Utgående avskrivningar	-4 249 064	-4 051 552
	Redovisat värde	10 413 966	10 611 478
	Taxeringsvärden	46 497 000	46 497 000
	Taxeringsvärde 2016		
	Byggnad	17 480 000	
	Mark	29 017 000	

Not 5	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsförsäkring	65 604	63 824
	FRUBO AB	–	10 452
	Summa	65 604	74 276

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "B", "S", "R", and "Q M".

Not 6	Långfristiga skulder	2018-12-31	2017-12-31
	Handelsbanken 155552 2019-04-10 1,35%	3 000 000	3 000 000
	Summa	3 000 000	3 000 000

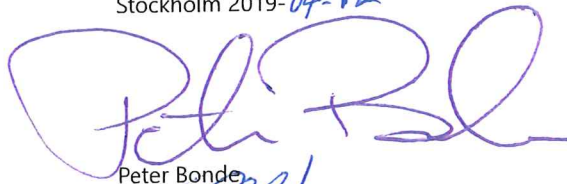
Skuld som förfaller senare än 5 år beräknas till 3 000 000 kronor.

Not 7	Upplupna kostnader förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Förskottsinsbetalda avgifter/hyror	128 351	124 211
	EL	3 071	-
	Värme	39 173	-
	Upplupna räntor	9 225	9 225
	Upplupet revisionsarvode	11 384	11 125
	Sophämtning	1 368	-
	Summa	192 572	144 561

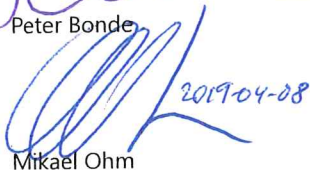
Not 8	Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	4 200 000	4 200 000
	Summa ställda säkerheter	4 200 000	4 200 000

UNDERSKRIFTER

Stockholm 2019-04-12



Peter Bonde



Mikael Ohm



Bengt Gillman



Matthias Papp



Catharina Öström

Min revisionsberättelse har lämnats

23 april 2019



Maria Johansson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Styrmanen 18
Org.nr. 716417-8597

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för bostadsrättsföreningen för räkenskapsåret 2018-01-01 -- 2018-12-31.

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 2018 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 revisionssed 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 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 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 i föreningen för räkenskapsåret 2018-01-01 -- 2018-12-31 samt av förslaget till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionell 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.

Norrköping den 23 april 2019

Grant Thornton Sweden AB



Maria Johansson

Auktoriserad revisor