

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Rörstrand 26

Org.nr 769610-1422

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Rörstrand 26 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 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 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.

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 Rörstrand 26 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, 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Uppsala 2020-05-19

Niklas Feiff
Auktoriserad revisor

Årsredovisning
för
BRF RÖRSTRAND 26

769610-1422

Räkenskapsåret

2019

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-11
Underskrifter	12

Styrelsen för BRF RÖRSTRAND 26 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Brf Rörstrand 26 är ett privatbostadsföretag som har till syfte att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tid.

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Stockholm kommun.

Styrelse

Alin Safarloo

Johan Stigels

avgått ur styrelsen 24/2 2020

Carl Stångberg

Monique Volmerstedt

Niklas Hagberg

Revisor

Niklas Feiff

Föreningsfrågor

Under 2019 bestod styrelsen av fem medlemmar.

Styrelsen har under räkenskapsåret haft sex protokollförda styrelsemöten utöver ordinarie årsstämma.

Fastighet och lägenhetsfördelning

På föreningens fastighet Stockholm Rörstrand 26 finns ett flerbostadshus i sten i 5 våningar, överbyggd gård samt källarutrymmen under hela byggnaden. Byggnaden uppfördes 1937. Fastighetens markareal är 503 kvm. Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Av total uthyrningsbar yta är 953 kvm bostäder och 305 kvm lokal. 19 st lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. En lägenhet (36 kvm) och lokalen på 305 kvm är upplåtna med hyresrätt.

Bruksfördelning

Bostäder 917 m²

Källarlokal 305 m²

Hyresrätt 36 m²

TOTALT 1 258 m²

Lägenhetsfördelning

1 rok 1 st.

2 rok 13 st.

3 rok 5 st.

Vind 1 st.

Totalt 20 st.

Föreningen har även en gemensam tvättstuga på bottenvåningen.

Byggnadens tekniska status

Nedanstående åtgärder har gjorts

Åtgärd	År	Kommentar
Rörstambyte	2004	
Samtliga vattenledningar	2004	
El-stigare	2004	
Tak	2005-2006	Taket lades om i samband med vindsbyggnationen
Drivsystem för hissen	2006	Bytte maskin, styrsystem, korgvajer
Tvättmask, torktuml, torkskåp	2006	Köpt in 1 ny tvätt, 1 tumlare samt 1 torkskåp.
Målning av trapphus	2006	
Renovering av hisskorg	2007	Bytte panel/fanér
Takfläkt	2008	
Räcke vindsvåning (ena delen)	2008	
Nya vattenpumpar	2011	
Expansionskärl	2011	
Träterass	2011	
Målning av tvättstuga	2015	
Torktumlare	2016	
Takfläkt	2017	
Funktionskontroll av ventilation	2018	
Utfört åtgärder från kontroll	2019	Åtgärdat anmärkningar från föregående kontroll.
Sotning & Brandskyddskontroll	2019	
Utfört service på Hiss	2019	Åtgärdat brister efter icke godkänd besiktning
Installerat säkerhetsdörr till förråd	2019	

I övrigt är byggnaden i gott skick och det föreligger inga större reparations- eller underhållsbehov.

Försäkring

Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2019 har en väsentlig händelse av positiv karaktär ägt rum. Föreningen har under året slutit avtal med en ny långsiktig hyresgäst för hyreslokalen, med en ömsesidig önskan om en affärsrelation som varar under en längre period.

Ovanstående händelse har medfört att föreningen fortsätter stärka sin ekonomiska position för framtiden, vilket ytterligare befäster bilden av att det långsiktiga styrelsearbetet skapat en positiv trend för medlemmarna och dess intressen.

Medlemsinformation

Vid årets början var det 24 medlemmar i föreningen.

Tre stycken medlemmar har tillkommit under 2019.

Två stycken medlemmar har avgått under 2019.

Vid årets slut var det 25 medlemmar i föreningen.

Flerårsöversikt (tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	839	706	1 115	1 015
Resultat efter finansiella poster	-83	-139	129	26
Soliditet (%)	53	54	54	54

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Räntekänslighet: (%) Räntebärande skuld/redovisad årsavgift. En ökad räntekostnad med 1 % -enhet motsvarar 28 procent av redovisad årsavgift för verksamhetsåret.

Totala hyresintäkter: Totala hyresintäkter för verksamhetsåret utgör 39 procent av föreningens totala intäkter.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	16 655 812	878 000	199 800	-1 270 111	-139 383	16 324 118
Disposition av föregående års resultat:				-139 383	139 383	0
Årets resultat					-82 564	-82 564
Belopp vid årets utgång	16 655 812	878 000	199 800	-1 409 494	-82 564	16 241 554

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 409 494
årets förlust	-82 564
	-1 492 058
behandlas så att avsättning till fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	0 -1 492 058 -1 492 058

Enligt föreningens stadgar skall avsättning till yttre fond ske med minst motsvarande 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde. Görs avsättning i form av avskrivning på föreningens byggnad skall avsättning till fonden minskas i motsvarande mån.

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

Resultaträkning	Not	2019-01-01	2018-01-01
	1	-2019-12-31	-2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	839 460	705 546
Summa rörelseintäkter		839 460	705 546
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-560 240	-553 318
Övriga externa kostnader	5	-102 041	-71 145
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-126 627	-126 627
Summa rörelsekostnader		-788 908	-751 090
Rörelseresultat		50 552	-45 544
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	0	81 891
Räntekostnader och liknande resultatposter		-133 116	-175 730
Summa finansiella poster		-133 116	-93 839
Resultat efter finansiella poster		-82 564	-139 383
Resultat före skatt		-82 564	-139 383
Årets resultat		-82 564	-139 383

Balansräkning

Not
1

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7

29 334 730

29 461 357

Summa materiella anläggningstillgångar

29 334 730

29 461 357

Summa anläggningstillgångar

29 334 730

29 461 357

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

8

81 891

84 866

Övriga fordringar

589

286

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

16 529

16 246

Summa kortfristiga fordringar

99 009

101 399

Kassa och bank

Kassa och bank

932 520

924 751

Summa kassa och bank

932 520

924 751

Summa omsättningstillgångar

1 031 529

1 026 149

SUMMA TILLGÅNGAR

30 366 260

30 487 507

Balansräkning

Not
1

2019-12-31

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

17 533 812

17 533 812

Fond för yttre underhåll

199 800

199 800

Summa bundet eget kapital

17 733 612

17 733 612

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-1 409 494

-1 270 111

Årets resultat

-82 564

-139 383

Summa fritt eget kapital

-1 492 058

-1 409 494

Summa eget kapital

16 241 554

16 324 118

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9, 10

13 898 111

13 898 111

Summa långfristiga skulder

13 898 111

13 898 111

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

123 667

109 857

Skatteskulder

47 440

39 190

Övriga skulder

11

0

35 000

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12

55 488

81 231

Summa kortfristiga skulder

226 595

265 278

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

30 366 260

30 487 507

Kassaflödesanalys

	Not 1	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-82 564	-139 383
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		126 627	126 627
Betald skatt		7 947	1 211
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		52 010	-11 545
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		2 975	572 209
Förändring av kortfristiga fordringar		-282	-109
Förändring av leverantörsskulder		13 810	34 534
Förändring av kortfristiga skulder		-60 743	33 558
Kassaflöde från den löpande verksamheten		7 770	628 647
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	0
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		0	13 898 111
Amortering av lån		0	-13 875 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	23 111
Årets kassaflöde		7 770	651 758
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		924 751	272 993
Öresutjämning		-1	0
Likvida medel vid årets slut		932 520	924 751

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

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningsunderlaget utgörs av anskaffningsvärdet. Det avskrivningsbara beloppet periodiseras linjärt över tillgångens förväntade nyttjandeperiod. Utgifter för reparation och underhåll som avser att återställa eller behålla byggnaden i ursprungligt skick redovisas som kostnader. Mark är ej föremål för avskrivning.

Tillämpade avskrivningstider (anges i år):

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad	150
Renovering, förbättringsarbeten, till-ombyggnader	50

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Medelantalet anställda

Föreningen har inte haft några anställda under räkenskapsåret.

Not 3 Nettoomsättningens fördelning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	500 016	552 690
Hysesintäkter lokaler	273 000	96 250
Hysesintäkter bostäder	57 996	54 152
Påminnelseavgifter	300	180
Avg. andrahandsuppl.	8 148	2 274
	839 460	705 546

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	8 753	4 523
Sotning	0	13 750
Städ	30 508	32 274
Obligatoriska besikningar	1 875	0
Hissar	30 534	22 065
Reparationer och underhåll fastighet	33 784	63 840
El, fastighet	68 102	47 363
Uppvärmning	256 365	249 009
Vatten	22 347	22 032
Sophämtning	33 752	32 788
Fastighetsförsäkringar	21 206	21 027
Kabel-TV, internet	5 574	5 457
Fastighetsavgift/-skatt	47 440	39 190
	560 240	553 318

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Förbrukningsinventarier	0	2 314
Revisionsarvoden	13 469	12 813
Redovisningstjänster	35 028	33 756
Övriga förvaltningskostnader	53 544	19 137
Advokatkostnad	0	3 125
	102 041	71 145

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019	2018
Ränteintäkt. hyres-/avg.fordr.	0	81 891
	0	81 891

Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	30 277 065	30 277 065
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 277 065	30 277 065
Ingående avskrivningar	-815 708	-689 081
Årets avskrivningar	-126 627	-126 627
Utgående ackumulerade avskrivningar	-942 335	-815 708
Utgående redovisat värde	29 334 730	29 461 357
Taxeringsvärden byggnader	11 790 000	10 845 000
Taxeringsvärden mark	23 000 000	15 800 000
	34 790 000	26 645 000

Nytt taxeringsvärde gäller från och med den 1 januari 2019.

Not 8 Kundfordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Hyses- och avgiftsfordringar	0	2 975
Fakturering av dröjsmålsränta	81 891	81 891
	81 891	84 866

Not 9 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	14 600 000	14 600 000
<i>(varav pantbrev ställda som säkerhet för lån hos Swedbank) Pantbrev/inteckning inom</i>	<i>(14 600 000)</i>	<i>(14 600 000)</i>
	14 600 000	14 600 000

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Swedbank hypotek AB *	1,085	2020-02-28	6 949 111	6 949 111
Swedbank hypotek AB *	1,085	2020-02-28	6 949 000	6 949 000
Kortfristig del av långfristig skuld	-	-	0	0
			13 898 111	13 898 111
Lån som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen			13 898 111	13 898 111

* Villkor stibor 3 m + avtalat räntepåslag 1,020 %, villkorsperiod 2019-05-29-2020-05-30.

Not 11 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Deposition hyreslokal*	0	35 000
	0	35 000

* Deposition återbetald till lokalhyresgäst vid utflytt.

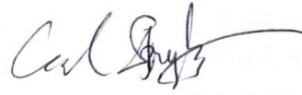
Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	14 162	7 733
Förutbet hyres- och avgiftsint	41 326	40 998
Övr uppl kostn o förb int	0	32 500
	55 488	81 231

Stockholm den 15/5 2020



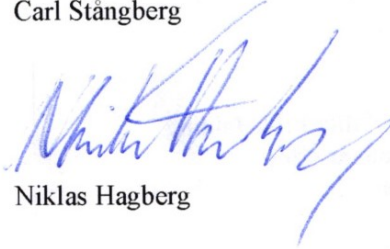
Alin Safarloo



Carl Stångberg



Monique Volmerstedt



Niklas Hagberg

Min revisionsberättelse har lämnats den 19 / 5 2020



Niklas Feiff
Auktoriserad revisor