

059441

Årsredovisning 2019

BRF STENGODSET 16 716419-7506

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

| Innehåll: | Sida |
|------------------------|------|
| Förvaltningsberättelse | 2 |
| Resultaträkning | 5 |
| Balansräkning | 6 |
| Noter | 8 |

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 1986-11-03.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Stengodset 16 på adressen Robert almströmsgatan 5 i Stockholm. Föreningen har 1 hyreslägenhet och 27 bostadsrätter om totalt 1 492 kvm och 3 lokaler om 157 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Styrelsens sammansättning

| | |
|---|-----------------|
| Ola Edmundsson | Ordförande |
| Thomas Heldmark | Vice ordförande |
| Sacha van Herten | Ledamot |
| Johan Otterström | Ledamot |
| Kajsa Pettersson | Kassör |
| Fredrik Per-Ola De Craene och Evelina Dahlman Suppleant | |

Valberedning

Gustaf Brander och Ida Laurén.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

David Walman Revisor Rävissor AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-20. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

2019 En stamspolning utfördes i alla lägenheter och lokaler i början av året.

Planerade underhåll

2020 Inga underhåll är planerade under året.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo Group AB

Övrig verksamhetsinformation

-

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Lånevillkoren omförhandlades under hösten 2018 och är bundna på 3 år till en ränta om 1,11%.

Övriga uppgifter

- Teknisk förvaltare är Driftia sedan 2014-03-15.
- Ekonomisk förvaltare är Nabo Group AB.
- Man Kan Hiss sköter vår hisservice
- Marie Puts & Städ Fastighets AB sköter städning av trapphus och entréer
- Snöskottning av tak sköts av Plåtslagargruppen Stockholm
- Glödlampor, lågenergilampor samt batterier hämtas på vår beställning av Hans Andersson Recycling Ab.
- Styrelsens arvode är en årlig middag.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 39 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 38 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

| | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 |
|---------------------------------------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning | 1 046 | 1 045 | 1 038 | 1 037 |
| Resultat efter fin. poster | -134 | -131 | 56 | -368 |
| Soliditet, % | 75 | 75 | 75 | 75 |
| Yttre fond | 1 053 | 1 163 | 1 063 | 962 |
| Taxeringsvärde | 64 239 | 44 805 | 44 805 | 44 805 |
| Bostadsyta, kvm | 1 492 | 1 492 | 1 492 | 1 492 |
| Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr | 566 | 566 | 566 | 566 |
| Lån per kvm bostadsyta, kr | 5 269 | 5 269 | 5 269 | 5 269 |
| Genomsnittlig skuldränta, % | 1,11 | 1,02 | 1,01 | 1,02 |
| Belåningsgrad, % | 24,83 | 24,74 | 24,65 | 24,56 |

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

| | 2018-12-31 | Disp av föreg års resultat | Disp av övriga poster | 2019-12-31 |
|-----------------------|---------------|-------------------------------|--------------------------|---------------|
| Insatser | 23 947 | - | - | 23 947 |
| Upplåtelseavgifter | 1 774 | - | - | 1 774 |
| Fond, yttre underhåll | 1 163 | - | -111 | 1 053 |
| Balanserat resultat | -2 152 | -131 | 111 | -2 172 |
| Årets resultat | -131 | 131 | -134 | -134 |
| Eget kapital | 24 601 | 0 | -134 | 24 467 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|---------------------|---------------|
| Balanserat resultat | -2 172 |
| Årets resultat | -134 |
| Totalt | -2 306 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

| | |
|--------------------------------------|---------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 101 |
| Att från yttre fond i anspråk ta | -40 |
| Balanseras i ny räkning | -2 368 |
| | -2 306 |

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

Resultaträkning

| | Not | 2019-01-01 - 2019-12-31 | 2018-01-01 - 2018-12-31 |
|---|-----|----------------------------|----------------------------|
| Rörelseintäkter | 2 | | |
| Nettoomsättning | | 1 046 | 1 045 |
| Rörelseintäkter | | 0 | 1 |
| Summa rörelseintäkter | | 1 046 | 1 046 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 3-7 | -886 | -885 |
| Övriga externa kostnader | 8 | -93 | -97 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -114 | -114 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 093 | -1 097 |
| Rörelseresultat | | -47 | -51 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 0 | 0 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 9 | -87 | -80 |
| Summa finansiella poster | | -87 | -80 |
| Resultat efter finansiella poster | | -134 | -131 |
| Årets resultat | | -134 | -131 |

Balansräkning

| | Not | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|-----|----------------------|----------------------|
| Tillgångar | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnad och mark | 10 | 31 663 | 31 777 |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i> | | <i>31 663</i> | <i>31 777</i> |
| <i>Summa anläggningstillgångar</i> | | <u><i>31 663</i></u> | <u><i>31 777</i></u> |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Övriga fordringar | 12 | 31 | 32 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 13 | 61 | 60 |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i> | | <i>91</i> | <i>92</i> |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 852 | 888 |
| <i>Summa kassa och bank</i> | | <i>852</i> | <i>888</i> |
| <i>Summa omsättningstillgångar</i> | | <u><i>944</i></u> | <u><i>979</i></u> |
| Summa tillgångar | | <u>32 606</u> | <u>32 756</u> |

Balansräkning

Not 2019-12-31 2018-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

| | | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|----|---------------|---------------|
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 25 720 | 25 720 |
| Fond för yttre underhåll | | 1 053 | 1 163 |
| Summa bundet eget kapital | | 26 773 | 26 884 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -2 172 | -2 152 |
| Årets resultat | | -134 | -131 |
| Summa fritt eget kapital | | -2 306 | -2 283 |
| Summa eget kapital | | 24 467 | 24 601 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 14 | 7 861 | 7 861 |
| Summa långfristiga skulder | | 7 861 | 7 861 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Leverantörsskulder | | 126 | 142 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 0 | 0 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 15 | 152 | 152 |
| Summa kortfristiga skulder | | 278 | 294 |
| Summa eget kapital och skulder | | 32 606 | 32 756 |

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Stengodset 16 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

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 | 0,5 % |
| Fastighetsförbättringar | 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.

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 | 104 | 104 |
| Hysesintäkter, lokaler | 86 | 85 |
| Årsavgifter, bostäder | 805 | 805 |
| Övriga intäkter | 51 | 52 |
| Summa | 1 046 | 1 046 |

| Not 3, Fastighetsskötsel | 2019 | 2018 |
|---------------------------------|-------------|-------------|
| Besiktning och service | 32 | 28 |
| Fastighetsskötsel | 43 | 37 |
| Snöskottning | 10 | 7 |
| Städning | 41 | 43 |
| Trädgårdsarbete | 2 | 12 |
| Övrigt | 10 | 0 |
| Summa | 138 | 128 |

| Not 4, Reparationer | 2019 | 2018 |
|----------------------------|-------------|-------------|
| Försäkringsskador | 125 | 0 |
| Reparationer | 54 | 27 |
| Summa | 179 | 27 |

| Not 5, Planerade underhåll | 2019 | 2018 |
|-----------------------------------|-------------|-------------|
| Vattenskada lgh 2021 | 40 | 0 |
| Ommålning trapphus | 0 | 212 |
| Summa | 40 | 212 |

| Not 6, Taxebundna kostnader | 2019 | 2018 |
|------------------------------------|-------------|-------------|
| Fastighetsel | 35 | 37 |
| Sophämtning | 70 | 64 |
| Uppvärmning | 242 | 244 |
| Vatten | 48 | 47 |
| Summa | 395 | 392 |

| Not 7, Övriga driftskostnader | 2019 | 2018 |
|--------------------------------------|-------------|-------------|
| Bredband | 55 | 55 |
| Fastighetsförsäkringar | 28 | 23 |
| Fastighetsskatt | 43 | 41 |
| Kabel-TV | 8 | 8 |
| Summa | 134 | 127 |

| Not 8, Övriga externa kostnader | 2019 | 2018 |
|--|-------------|-------------|
| Juridiska kostnader | 2 | 7 |
| Kameral förvaltning | 44 | 43 |
| Revisionsarvoden | 8 | 8 |
| Övriga förvaltningskostnader | 39 | 40 |
| Summa | 93 | 97 |

| Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter | 2019 | 2018 |
|--|-------------|-------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 87 | 80 |
| Summa | 87 | 80 |

| Not 10, Byggnad och mark | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|----------------------|----------------------|
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde | <u>33 388</u> | <u>33 388</u> |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | <u>33 388</u> | <u>33 388</u> |
| Ingående ackumulerad avskrivning | -1 611 | -1 497 |
| Årets avskrivning | <u>-114</u> | <u>-114</u> |
| Utgående ackumulerad avskrivning | <u>-1 725</u> | <u>-1 611</u> |
| Utgående restvärde enligt plan | <u><u>31 663</u></u> | <u><u>31 777</u></u> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i> | <i>15 193</i> | <i>15 193</i> |

| Taxeringsvärde | | |
|------------------------|---------------|---------------|
| Taxeringsvärde byggnad | 23 239 | 17 805 |
| Taxeringsvärde mark | 41 000 | 27 000 |
| Summa | 64 239 | 44 805 |

| Not 11, Maskiner och inventarier | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde | <u>172</u> | <u>172</u> |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | <u>172</u> | <u>172</u> |
| Ingående ackumulerad avskrivning | -172 | -172 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | <u>-172</u> | <u>-172</u> |
| Utgående restvärde enligt plan | <u>0</u> | <u>0</u> |

| Not 12, Övriga fordringar | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Deklarerad skatt | -2 | 0 |
| Skattekonto | 32 | 32 |
| Summa | 31 | 32 |

| Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Bredband | 14 | 14 |
| Försäkringspremier | 29 | 28 |
| Förvaltning | 11 | 11 |
| Kabel-TV | 2 | 2 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 4 | 5 |
| Summa | 61 | 60 |

| Not 14, Skulder till kreditinstitut | Ränteändringsdag | Räntesats | Skuld | Skuld |
|--|------------------|------------|--------------|--------------|
| | | 2019-12-31 | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
| Stadshypotek | 2020-02-28 | 1,11 % | 7 861 | 7 861 |
| Summa | | | 7 861 | 7 861 |

| Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Avräkn. avgifts- & hyresfordr. | -13 | -1 |
| Beräknat revisionsarvode | 13 | 13 |
| El | 1 | 3 |
| Förutbetalda avgifter/hyror | 102 | 101 |
| Uppvärmning | 32 | 33 |
| Utgiftsräntor | 1 | 1 |
| Vatten | 8 | 0 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 9 | 1 |
| Summa | 152 | 152 |

| Not 16, Ställda säkerheter | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Totalt uttagna pantbrev | 13 102 | 13 102 |
| Summa | 13 102 | 13 102 |

Not 17, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

Inga väsentliga händelser efter verksamhetsåret.

Underskrifter

Stockholm, 2020 - 04 - 17

Ort och datum




Johan Otterström
Ledamot



Kajsa Pettersson
Kassör



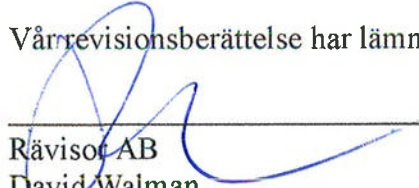
Ola Edmundsson
Ordförande


Sacha van Herten
Ledamot



Thomas Heldmark
Vice ordförande

Vårrevisionsberättelse har lämnats 2020 - 04 - 29


Rävisor AB
David Walman
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Stengodset 16
Organisationsnummer 716419-7506**

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Stengodset 16 för år 2019.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2019-12-31 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Stengodset 16 för år 2019.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.


Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis som inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm 2020-04-22



Rävisor AB
David Walman
Revisor