

# Årsredovisning

---

*BRF Godsten 21*

716417-4588

Styrelsen för BRF Godsten 21 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i heltal kr (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5 - 6
- Noter	7 - 8
- Underskrifter	8

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### VERKSAMHETEN

#### Allmänt om verksamheten

Brf Godsten 21 är en äkta bostadsrättsförening med säte i Stockholm. Föreningen har arton lägenheter och 25 medlemmar.

Styrelsen har under året bestått av Björn Hellman (ordförande t.o.m. 170523), Hugo Franklin (ledamot), Anna Henriksson (ledamot t.o.m. 170405), Per Lindvall (fr.o.m. 170524), Lars Oscarsson (ledamot, ordförande fr.o.m. 170524), Helena Thiman (ledamot fr.o.m. 17.05.24), Charlotta Weilert (ledamot fr.o.m. 150523), Rikard Edvardsson (suppleant t.o.m. 170523). Styrelsen har under året sammanträtt vid åtta tillfällen.

Förvaltningen under verksamhetsåret har avlöpt på sedvanligt sätt. Föreningens ekonomi är god och några avgiftshöjningar planeras i dagsläget inte för tiden fram till nästa årsstämma. Detta med reservation för behov av åtgärdande av eventuella fel i vissa konstruktioner i etagelägenheterna på våning 5. Juristfirman Bostadsrättscentrum har kontaktats för juridisk hjälp i ärendet.

Under året har trasiga stenplattor bytts ut och belysningen åtgärdats i entrén.

#### Medlemsinformation

En maillista har upprättats för utskick från styrelsen till medlemmarna och en höststämdning med god uppslutning har genomförts.

Under året har en lägenhet bytt ägare. Anna Henriksson och Peter Arvidsson överlät lgh nr 1 till Helena och Emil Thiman.

### FLERÅRSÖVERSIKT

	1701-1712	1601-1612	1501-1512	1401-1412	1301-1312
Nettoomsättning	528 931	527 506	511 644	511 987	510 903
Resultat efter finansiella poster	-258 365	-282 272	-153 442	-129 063	-177 024
Soliditet %	71	72	73	74	74

d

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Yttre fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	10 003 652	356 546	-3 968 210	-282 272	<b>6 109 716</b>
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			-282 272	282 272	<b>0</b>
Förändring av yttre fond		18 871	-18 871		<b>0</b>
Årets resultat				-258 365	<b>-258 365</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>10 003 652</b>	<b>375 417</b>	<b>-4 269 353</b>	<b>-258 365</b>	<b>5 851 351</b>

RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	-4 269 353
Årets resultat	-258 365
<i>Summa</i>	<i>-4 527 718</i>

*Förslag till disposition:*

Avsättning till reparationsfond	18 871
Balanseras i ny räkning	-4 546 589
<i>Summa</i>	<i>-4 527 718</i>

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

d

## RESULTATRÄKNING

1

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		
Nettoomsättning	528 931	527 506
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>	<b>528 931</b>	<b>527 506</b>
<b>Rörelsekostnader</b>		
Övriga externa kostnader	-492 522	-530 668
Personalkostnader	-22 299	-6 766
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-241 981	-241 981
<b>Summa rörelsekostnader</b>	<b>-756 802</b>	<b>-779 415</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-227 871</b>	<b>-251 909</b>
<b>Finansiella poster</b>		
Räntekostnader och liknande resultatposter	-30 494	-30 363
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-30 494</b>	<b>-30 363</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-258 365</b>	<b>-282 272</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-258 365</b>	<b>-282 272</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>-258 365</b>	<b>-282 272</b>

d

## BALANSRÄKNING

1

		2017-12-31	2016-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	3	7 968 787	8 210 768
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		7 968 787	8 210 768
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>7 968 787</b>	<b>8 210 768</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		31	14
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		15 177	11 424
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		15 208	11 438
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		245 469	292 191
<i>Summa kassa och bank</i>		245 469	292 191
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>260 677</b>	<b>303 629</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>8 229 464</b>	<b>8 514 397</b>

0

		2017-12-31	2016-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>4</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		768 078	768 078
Upplåtelseavgifter		9 235 574	9 235 574
Fond för yttre underhåll		375 417	356 546
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>10 379 069</i>	<i>10 360 198</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 269 353	-3 968 210
Årets resultat		-258 365	-282 272
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-4 527 718</i>	<i>-4 250 482</i>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>5 851 351</b>	<b>6 109 716</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5, 6	2 181 815	2 181 815
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 181 815</b>	<b>2 181 815</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		50 449	49 302
Skatteskulder		33 369	48 359
Upplupna arvoden		23 655	23 655
Upplupna räntekostnader		5 152	5 149
Förskottsbetalade avgifter		68 673	84 401
Övriga skulder		15 000	12 000
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>196 298</b>	<b>222 866</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>8 229 464</b>	<b>8 514 397</b>

d



## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2). Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.  
Fordringar har tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.  
Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.  
Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

#### Avskrivningar

Byggnad 1 %.

Renoveringar av byggnaden skrivs av med varierande procentsatser överstigande 1 %.

Not 2	Driftskostnader	2017	2016
	Elektricitet	20 076	15 580
	Fjärrvärme	164 051	167 445
	Vatten	23 200	22 995
	Sophämtning	10 309	10 624
	Städning	25 872	25 872
	Snöröjning	29 000	11 250
	Reparation och underhåll	34 320	98 975
	Fastighetsskatt	23 670	22 824
	Fastighetsförsäkring	41 778	35 275
	Kabel-TV	21 113	19 572
	Bredband	43 500	43 500
	Ekonomisk förvaltning	27 750	27 000
	Revision	18 875	15 875
	Bankkostnader	1 250	1 744
	Föreningsgifter	4 120	4 120
	Styrelsearvode	18 000	5 150
	Sociala avgifter	4 299	1 616
	Övriga förvaltningskostnader	3 638	8 017
		<b>514 821</b>	<b>537 434</b>

Not 3	Byggnader	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	9 903 716	9 903 716
	Utgående anskaffningsvärden	9 903 716	9 903 716
	Ingående avskrivningar	-1 692 948	-1 450 967
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-241 981	-241 981
	Utgående avskrivningar	-1 934 929	-1 692 948
	<b>Redovisat värde</b>	<b>7 968 787</b>	<b>8 210 768</b>
	Taxeringsvärden	29 000 000	29 000 000

d

Not 4	Fond för yttre underhåll	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående balans	356 546	337 675
	Avsättning	18 871	18 871
		<b>375 417</b>	<b>356 546</b>

Not 5	Skulder till kreditinstitut	2017-12-31	2016-12-31
	Stadshypotek 277731	881 815	881 815
	Stadshypotek 441736	1 200 000	1 200 000
	Stadshypotek 847948	100 000	100 000
		<b>2 181 815</b>	<b>2 181 815</b>

Not 6	Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckning	2 360 000	2 360 000
		2 360 000	2 360 000
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>2 360 000</b>	<b>2 360 000</b>

UNDERSKRIFTER

Stockholm 2018-02-12



Hugo Franklin



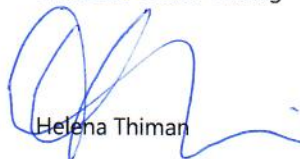
Lars Oscarsson



Per Lindvall



Charlotte Weilet Wiberg



Helena Thiman

Min revisionsberättelse har lämnats 2018-04-17



Carina Toresson  
Revisor



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen  
Godsten 21, org.nr 716417-4588.

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF  
Godsten 21 för räkenskapsåret 2017.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt  
upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i  
alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens  
ställning per den 31 december 2017 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 god revisionssed i Sverige.  
Mitt ansvar enligt den standarden 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 detta 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 upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för  
bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta  
verksamheten. Den upplyser, när så 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 det är ingen  
garanti för att en revision som utförts enligt god  
revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en  
väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan  
uppträda 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 min revision använder jag professionellt  
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning  
under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under  
revisionen, däribland 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  
Godsten 21 för räkenskapsåret 2017 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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder 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.

Stockholm den 17 april 2018



Carina Toresson