

Årsredovisning 2017

BRF STENGODSET 20 769609-9451

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Förvaltningsberättelse

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 2003-09-12.

Äkta förening

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Säte

Stockholms län, Stockholms kommun

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Stengodset 20 på adressen Robert almströmsgatan 10 i Stockholm. Föreningen har 37 bostadsrätter om totalt 2 343 kvm och 1 lokal om 171 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

Styrelsens sammansättning

Ruth Ivarsson	Ordförande
Ewa Becker	Ledamot
Rasmus Spendrup	Ledamot
Filip Strömberg	Ledamot
Stefan Perdahl	Kassör
Samuel Sjöström	Suppleant
Carolina Roth	Suppleant

Valberedning

Caroline Gahm och Rickard Rosén.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening

Revisorer

Jörgen Schumacher Auktoriserad Revisor

70

JS
RF
A. M.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I mars var exploateringen av vinden klar. Två nya lägenheter har tillkommit. I samband med detta räknades andelstalen om.

I samband med takarbete för vindsexploateringen beställde vi takarbeten – partiellt plåtarbete, installation av takvärme och uppgradering av taksäkerhet. Detta blev klart under sommaren.

En underhållsplan är framtagen. Blev klart under hösten.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 53 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 54 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelse.

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	1 335	1 182	1 202	1 223
Resultat efter fin. poster	-314	-218	-214	-1 353
Soliditet, %	87	88	80	90

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

	2016-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2017-12-31
Insatser	39 901	-	-	39 901
Upplåtelseavgifter	6 659	-	-	6 659
Fond, yttre underhåll	510	-	184	694
Balanserat resultat	-2 245	-218	-184	-2 647
Årets resultat	-218	218	-314	-314
Eget kapital	44 607	0	-314	44 293

7

RS
RJ
7 SP

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel: (kr)

Balanserat resultat	-2 646 777
Årets resultat	<u>-314 308</u>
Totalt	-2 961 085

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	183 609
Balanseras i ny räkning	<u>-3 144 694</u>
	-2 961 085

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Handwritten mark

Handwritten initials/signature

Resultaträkning

	Not	2017-01-01 - 2017-12-31	2016-01-01 - 2016-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 335	1 182
Rörelseintäkter		16	36
Summa rörelseintäkter		1 352	1 218
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-844	-819
Övriga externa kostnader	7	-160	-151
Personalkostnader	8	-80	-60
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-520	-346
Summa rörelsekostnader		-1 604	-1 376
Rörelseresultat		-252	-159
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-62	-60
Summa finansiella poster		-62	-60
Resultat efter finansiella poster		-314	-218
Årets resultat		-314	-218

M

RS
RF
M. RA

Balansräkning

	Not	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	46 496	45 886
Pågående projekt		64	3
Summa materiella anläggningstillgångar		46 560	45 889
Summa anläggningstillgångar		46 560	45 889
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		-2	5
Övriga fordringar	11	0	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	126	62
Summa kortfristiga fordringar		124	68
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 981	4 858
Summa kassa och bank		3 981	4 858
Summa omsättningstillgångar		4 105	4 926
Summa tillgångar		50 665	50 814

11

PS
RI
Ar. SA

Balansräkning

Not 2017-12-31 2016-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		46 560	46 560
Fond för yttre underhåll		694	510
Summa bundet eget kapital		47 254	47 070

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-2 647	-2 245
Årets resultat		-314	-218
Summa fritt eget kapital		-2 961	-2 463

Summa eget kapital

44 293 44 607

Avsättningar

Balkongfond		49	10
Summa avsättningar		49	10

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	13	5 800	5 800
Summa långfristiga skulder		5 800	5 800

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		381	143
Skatteskulder		34	21
Övriga kortfristiga skulder		-4	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	112	233
Summa kortfristiga skulder		523	397

Summa eget kapital och skulder

50 665 50 814 71

Kassaflödesanalys

	2017-01-01 - 2017-12-31	2016-01-01 - 2016-12-31
Likvida medel vid årets början	4 858	1 920
Resultat efter finansiella poster	-314	-218
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	520	346
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	206	128
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-56	33
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	126	39
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	276	200
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-1 192	-1 473
Kassaflöde från investeringar	-1 192	-1 473
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	39	7 210
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	0	-3 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	39	4 210
Årets kassaflöde	-877	2 937
Likvida medel vid årets slut	3 981	4 858

n

*ES
RI
AS*

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Stengodset 20 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:9, årsredovisning och koncernredovisning.

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:

Byggnads och markinventarier	1,95-5%
Stomme	0,49%
Tak	2,5-4%
Fasad	2,44%
Installationer	2,44-10%

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

Not 2, Rörelseintäkter	2017	2016
Hysesintäkter, lokaler	142	120
Hysesintäkter, p-platser	78	81
Intäktsreduktion	-17	-56
Årsavgifter, bostäder	1 063	993
Övriga intäkter	86	80
Summa	1 352	1 218

Not 3, Fastighetsskötsel	2017	2016
Besiktning och service	6	4
Fastighetsskötsel	47	50
Snöskottning	14	19
Städning	27	38
Övrigt	19	0
Summa	113	112

Not 4, Reparationer	2017	2016
Reparationer	67	75
Summa	67	75

Not 5, Taxebundna kostnader	2017	2016
Fastighetsel	33	34
Sophämtning	31	53
Uppvärmning	318	316
Vatten	50	46
Summa	433	448

Not 6, Övriga driftskostnader	2017	2016
Bredband	79	76
Fastighetsförsäkringar	31	29
Fastighetsskatt	69	67
Kabel-TV	10	12
Självrisker	45	0
Summa	233	183

Not 7, Övriga externa kostnader	2017	2016
Förbrukningsmaterial	0	1
Juridiska kostnader	31	19
Kameral förvaltning	42	50
Konsultkostnader	0	27
Revisionsarvoden	16	14
Övriga förvaltningskostnader	71	39
Summa	160	151

Not 8, Personalkostnader	2017	2016
Sociala avgifter	13	14
Styrelsearvoden	67	46
Summa	80	60

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2017	2016
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	62	60
Summa	62	60

Not 10, Byggnad och mark	2017-12-31	2016-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	47 899	43 396
Årets inköp	1 131	4 503
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	49 030	47 899
Ingående ackumulerad avskrivning	-2 014	-1 667
Årets avskrivning	-520	-346
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 534	-2 014
Utgående restvärde enligt plan	46 496	45 886
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>24 437</i>	<i>24 437</i>

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	19 809	19 809
Taxeringsvärde mark	41 394	41 394
Summa	61 203	61 203

Not 11, Övriga fordringar	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	0	1
Summa	0	1

Not 12, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Bredband	20	19
Försäkringspremier	31	31
Förvaltning	0	10
Kabel-TV	3	2
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	73	0
Summa	126	62

Handwritten signatures and initials: *RS*, *RI*, *AP*, *RL*, *M*

Not 13, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
			2017-12-31	2016-12-31
Swedbank	2018-01-31	0,64 %	1 400	1 400
Swedbank	2018-08-24	1,30 %	1 400	1 400
Swedbank	2018-01-31	0,64 %	1 000	1 000
Swedbank	2018-11-23	1,14 %	2 000	2 000
Summa			5 800	5 800


Not 14, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Beräknat revisionsarvode	15	15
El	0	3
Fastighetsskötsel	0	3
Förutbetalda avgifter/hyror	90	98
Löner	0	46
Sociala avgifter	0	14
Städning	0	4
Uppvärmning	0	45
Utgiftsräntor	7	4
Summa	112	233


Not 15, Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
Totalt uttagna pantbrev	8 800	8 800
Summa	8 800	8 800

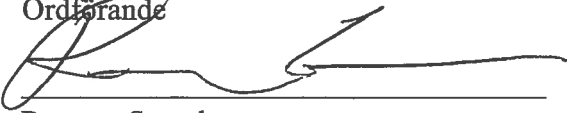
Handwritten initials and signatures in the bottom right corner.

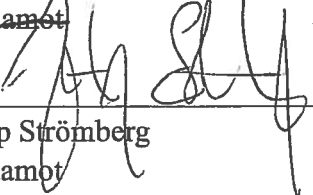
Underskrifter


Stockholm, 2018 - 03 - 20
Ort och datum


Ruth Ivarsson
Ordförande



~~Ewa Becker~~ *Carolina Roth*
~~Ledamot~~ *suppleant*


Rasmus Spendrup
Ledamot


Filip Strömberg
Ledamot


Stefan Perdahl
Kassör

Min revisionsberättelse har lämnats 2018 - 04 - 06


Jörgen Schumacher
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Stengodset 20, org.nr 769 609-9451

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Stengodset 20 för år 2017.

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 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 på fel.

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 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 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 Bostadsrättsföreningen Stengodset 20 för år 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 av Bostadsrättsföreningen Stengodset 20, 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, 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 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.

Stocksund 2018-04-06



Jörgen Schumacher

Auktoriserad revisor