

ÅRSREDOVISNING

Brf Stengodset 18 i Stockholm

Org nr 769604-1412

2019-01-01 – 2019-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Stengodset 18 i Stockholm avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31, föreningens tjugoförsta verksamhetsår.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 1999-04-13.

Föreningens har sitt säte i Stockholms kommun.

Den ekonomiska planen upprättades 1999-06-28 och registrerades 1999-07-05.

Aktuella stadgar är registrerade hos Bolagsverket 2019-11-19.

Föreningen tillträdde 1999-08-23 fastigheten Stengodset 18 i Stockholm.

Föreningen är ur skattehänseende ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2019 har föreningen genomfört följande:

- I maj ordnades en gemensam städdag av föreningens allmänna utrymmen och i december ett glöggmingel av social karaktär
- Förhandlingsgruppen tillsammans med SBC har fått igenom en ny marknadsanpassad hyra för restaurang Mellow
- Omförhandling av lån
- Stadgeändring enligt stämmobeslut
- Renoverat nedra delen av fasaden
- OVK och energideklaration genomfördes
- Sotning av eldstäder
- Ordinarie föreningstämma hölls den 20 maj

Det är med glädje vi visar på ett rejält positivt resultat för helåret som en yttersta konsekvens av att alla hjälps åt med olika sysslor inom såväl styrelse som fastighetsgrupp och övriga uppgifter.

Styrelse

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med minst en och högst tre suppleanter.

Nuvarande styrelse är utsedd fr o m den 20 maj 2019.

Under året har följande personer medverkat i styrelsen:

Sandra Stadelmann	ordförande
Lise-Lotte Jakobsson	sekreterare
Patrik Kutto	kassör
Julia Martinis	suppleant
Johan Lundqvist	suppleant

Styrelsen har under året hållit 10 st styrelsemöten. Styrelsearvoden har ej utgått.

Styrelsen tackar fastighetsgruppen och övriga medlemmar som bidragit till med olika insatser för ett gott samarbete under året.

Revisorer

Föreningens revisorer har varit

Mikael Jennel	auktoriserad revisor, Baker Tilly Stockholm KB
Håkan Andersson	revisorssuppleant

Till extern revisor har reserverats 16 000 kr avseende revision av år 2019.

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Charlotta Ström och Mattias Grönberg.

Fastighet

Föreningen äger fastigheten Stockholm Stengodset 18 med adress Birkagatan 10 i Stockholm.

Byggnaden, som ursprungligen är uppförd 1927/28, innehåller 23 st bostadslägenheter med en total lägenhetsyta om 2 204 m² och med följande fördelning:

Bostad	1 R o k	2 R o k	3 R o k	3,5 R o k	4 R o k	4,5 R o k	5,5 R o k	Summa
antal	1	5	1	10	1	4	1	23
S:a yta	17	300	83	1 065	130	451	158	2 204

Dessutom innehåller byggnaden 3 st lokaler om totalt ca 421 m², vilka upptas av en inredningsbutik och en restaurang.

Fastigheten har under räkenskapsåret varit fullvärdesförsäkrad hos Bostadsrätternas Försäkring.

Taxeringsvärdet 2019 uppgår till 92 105 000 kr (föregående år 65 873 000 kr) fördelat enligt nedan:

(tkr)	Bostäder	Lokaler	Summor
Byggnad	23 600	4 552	28 152
Mark	60 000	3 953	63 953
Summor	83 600	8 505	92 105

Historik över genomfört underhåll av fastigheten (urval)

Byggnaden är uppförd 1927/28. Vindslägenheter inredda 2005.

Komponent	Beskrivning	Åtgärd	Utfört år	Livslängd ¹
Yttertak	målad galvplåt	nytt tak	2004	ca 2050 ²
Fasader	puts	reovering	ca 1992	ca 2040
Fönster	2-glas	målning, reovering	2015	ca 2025
Balkonger	betong	reovering	2012	ca 2040
Gård		inhägnat cykelparkering	2011	
Trapphus		ommålning	2005	ca 2020
Lägenhetsdörrar	säkerhetsdörrar	anskaffning	2004	
Hiss		total reovering	1995	ca 2020
Tvättstuga		nya maskiner	2015	ca 2025 ³
Allm. källarutrymmen		ommålning	2011	ca 2020
Värmeanläggning	Fjärrvärme	utbyte undercentral	2009	ca 2040
VA-stammar		reovering	2000 ⁴	ca 2050
Ventilation		OVK-besiktning	2019	
Elstigar		reovering	2000	ca 2050

¹ Styrelsens bedömning för åtgärd, vilket ska ses som ett ungefärligt riktmärke.

² Målning av tak ca 2025.

³ En tvättmaskin och torkskåp utbytt 2015.

⁴ Horisontella avlopp reparerade 2014. Relining utförd på vissa stammar 2015.

Årets underhåll och reparationer

Årets kostnad för löpande reparationer uppgår till ca 58 tkr (föreg år ca 96 tkr).

Årets underhållsarbeten uppgår till ca 112 tkr (74 tkr). Se vidare not 2.

Inga investeringar har skett under året.

Framtida planerat underhåll

Under 2020 skall taket reoveras samt trapphuset målas om. Utöver detta planeras inga större underhåll utöver fastighetens löpande reparationskostnader.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning har ombesörjts av Kanold Redovisning AB.

Städning har ombesörjts av Städkompaniet.

Per den 31 december 2019 uppgick föreningens lån till totalt 6 000 000 kr (föreg. år 6 000 000 kr).
Uttaga och ställda panter 16 105 000 kr.

Föreningen är registrerad för skattskyldighet för moms avseende uthyrning av verksamhetslokaler.

Medlemsinformation

Upplåtelser och överlåtelser

Samtliga 23 st bostadslägenheter var per bokslutsdagen upplåtna med bostadsrätt.

Under året har 2 st lägenhetsöverlåtelser ägt rum.

Förvärvaren har antagits som medlem i föreningen.

Förvärvare av bostadsrätt debiteras en överlåtelseavgift motsvarande 2,5 % av ett basbelopp.

Pantsättningsavgift utgår ej.

Förändringar i medlemsantalet	2019	2018
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	38	38
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	3	3
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	- 2	- 3
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	39	38

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 608 319	1 656 520	1 609 173	1 635 610
Resultat efter finansiella poster	243 152	355 738	394 428	293 707
Balansomslutning	37 386 075	36 970 124	36 668 049	36 683 333
Kassa och bank	2 141 589	1 519 533	995 224	829 839
Soliditet	82%	83%	82%	81%
Belåningsgrad	7%	9%	9%	10%
Fastighetslån kr/m ² BR-yta	2 722	2 722	2 722	2 936
Skuldkvot	3,7	3,6	3,7	3,9
Årsavgift kr/m ² /år, genomsnitt	277	277	277	307
Uppvärmning kr/m ² tot-yta	117	120	113	115
Resultat exkl avskrivningar o. underhåll kr/m ² (tot)	211	245	248	193

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	25 328 825	3 021 587	1 476 939	336 397	355 738	30 519 486
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:						
Reservering till fond för yttre underhåll			197 619	- 197 619		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			- 74 087	74 087		
Balanseras i ny räkning				355 738	- 355 738	
Årets resultat					243 152	243 152
Belopp vid årets utgång	25 328 825	3 021 587	1 600 471	568 603	243 152	30 762 638

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	568 603
Årets resultat	243 152
<hr/> Summa	<hr/> 811 755

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Staddeenlig reservering fond för yttre underhåll	276 315
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	- 112 064
Balanseras i ny räkning	647 504
<hr/> Summa	<hr/> 811 755

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar samt tilläggsupplysningar. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

Styrelsen tackar medlemmarna för ett gott samarbete under det gångna året och önskar föreningen ett framgångsrikt år 2020.

Resultaträkning

	Not	2019	2018
<i>Rörelseintäkter</i>			
Nettoomsättning	1	1 608 319	1 656 520
Övriga rörelseintäkter		<u>1 137</u>	<u>22 274</u>
<i>Summa rörelseintäkter</i>		1 609 456	1 678 794
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader	2	- 1 107 919	- 1 054 182
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>- 197 863</u>	<u>- 213 682</u>
<i>Summa rörelsekostnader</i>		- 1 305 782	- 1 267 864
<i>Rörelseresultat</i>		303 674	410 930
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>- 60 522</u>	<u>- 55 192</u>
<i>Summa finansiella poster</i>		- 60 522	- 55 192
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		243 152	355 738
<i>Årets resultat</i>		243 152	355 738

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2019-12-31	2018-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	34 999 188	35 191 813
Inventarier, verktyg och installationer	4	<u>26 185</u>	<u>31 423</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		35 025 373	35 223 236
Summa anläggningstillgångar		35 025 373	35 223 236
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	7 374
Övriga fordringar	5	97 262	96 756
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	<u>121 851</u>	<u>123 225</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		219 113	227 355
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	7	<u>2 141 589</u>	<u>1 519 533</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		2 141 589	1 519 533
Summa omsättningstillgångar		2 360 702	1 746 888
SUMMA TILLGÅNGAR		37 386 075	36 970 124



EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2019-12-31	2018-12-31
---------------------------------	------------	-------------------	-------------------

EGET KAPITAL

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		28 350 412	28 350 412
Fond för yttre underhåll		<u>1 600 471</u>	<u>1 476 939</u>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		29 950 883	29 827 351

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		568 603	336 397
Årets resultat		<u>243 152</u>	<u>355 738</u>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		811 755	692 135

SUMMA EGET KAPITAL

30 762 638 **30 519 486**

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	8	6 000 000	6 000 000
Övriga skulder	9	<u>25 000</u>	<u>25 000</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		6 025 000	6 025 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		70 777	57 665
Skatteskulder	10	210 202	186 456
Övriga skulder		38 670	53 332
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	<u>278 788</u>	<u>128 185</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		598 437	425 638

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

37 386 075 **36 970 124**

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Nyckeltal

Soliditet uttrycks som eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Belåningsgrad uttrycks som fastighetslåneskuld i förhållande till taxeringsvärdet.

Skuldkvot uttrycks som fastighetslån i förhållande till intäkter. Under 5 = bra, över 10 = inte bra.

Resultat exkl avskrivningar och underhåll per m² (tot) visar vad verksamheten lämnat i överskott per m² totalyta för att finansiera kommande underhåll och återinvesteringar i fastigheten.

Fond för yttre underhåll

I enlighet med föreningens stadgar skall reservering göras till fond för yttre underhåll med 276 315 kr motsvarande 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde. Fonden skall nyttjas för att täcka underhållskostnader upptagna i underhållsplanen. Uttag från reparationsfonden skall alltid föregås av ett stämmobeslut.

Avskrivningar

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad		200 år
Fastighetsförbättring 2000	VA-stambyte samt elstambyte, ca 2 791 tkr	100 år
Fastighetsförbättring 2003	Fönsterrenovering, ca 782 tkr	100 år
Fastighetsförbättring 2004	Säkerhetsdörrar lägenheter, ca 384 tkr	25 år
Fastighetsförbättring 2009	Värmeväxlare, ca 158 tkr	10 år
Fastighetsförbättring 2012	Balkongrenovering, ca 975 tkr	40 år
Fastighetsförbättring 2012	Fastighetsnät, ca 67 tkr	10 år
Byggnadsinventarier		10 år

Not 1 Nettoomsättning	2019	2018
Årsavgifter	609 771	609 771
Hysesintäkter lokaler	935 548	983 749
Hysesintäkter parkering	63 000	63 000
Summa	1 608 319	1 656 520

Not 2 Övriga externa kostnader**2019****2018***Driftskostnader**Fastighetskostnader*

Fastighetsskötsel	34 568	35 465
Hisstillsyn	9 758	7 351
Elavgifter	30 357	24 278
Fjärrvärme	306 154	314 300
Sotning	6 646	0
Vatten	68 852	67 539
Städning	23 232	21 877
Renhållning hushållssopor	27 093	97 970
Renhållning grovsopor	5 487	5 239
Reparationer fastighet	58 178	96 078
Övriga fastighetskostnader	4 812	5 626
Fastighetsavgift/-skatt	116 721	93 481
Fastighetsförsäkring	66 204	60 178
Kabel-TV	19 544	19 102
Bredband	<u>45 151</u>	<u>45 151</u>
<i>Summa fastighetskostnader</i>	822 757	893 635

Förvaltningskostnader

Förvaltningskostnader	51 285	49 748
Revisionsarvode	16 125	15 186
Övriga förvaltningskostnader	103 084	19 406
Bankavgifter	<u>2 604</u>	<u>2 120</u>
<i>Summa förvaltningskostnader</i>	173 098	86 460

Summa driftskostnader

995 855 980 095

Underhållskostnader

Framtagande av underhållsplan (2018)	0	54 087
Byte gasservis (2018)	0	20 000
Fasadrenovering	98 663	0
OVK-besiktning	<u>13 401</u>	<u>0</u>
<i>Summa underhållskostnader</i>	112 064	74 087

Summa**1 107 919****1 054 182****Not 3 Byggnader och mark****2019-12-31****2018-12-31**

Ingående anskaffningsvärden	38 762 870	38 762 870
Inköp	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående anskaffningsvärden	38 762 870	38 762 870
Ingående avskrivningar	- 3 571 057	- 3 362 613
Årets avskrivningar	<u>- 192 625</u>	<u>- 208 444</u>
Utgående avskrivningar	- 3 763 682	- 3 571 057
Redovisat värde	34 999 188	35 191 813

Fastighetens taxeringsvärde		
Byggnad	28 152 000	23 473 000
Mark	<u>63 953 000</u>	<u>42 400 000</u>
Summa	92 105 000	65 873 000

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	213 325	213 325
Inköp	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående anskaffningsvärden	213 325	213 325
Ingående avskrivningar	- 181 902	- 176 664
Årets avskrivningar	<u>- 5 238</u>	<u>- 5 238</u>
Utgående avskrivningar	- 187 140	- 181 902
Redovisat värde	26 185	31 423

Not 5 Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
Saldo skattekonto	97 262	96 756
Summa	97 262	96 756

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Wisetrapp avloppsfälla per juni	17 655	16 911
Hiss-service, hisstillsyn per juni	5 539	5 443
Com hem, kabel-tv per mars	4 957	4 886
Ownit, bredband per mars	11 288	11 288
Bostadsrätterna, medlemsavgift per dec	0	4 660
Upplupen utgående moms kv 1	60 093	58 472
Bostadsrätterna försäkring per april	22 319	21 565
Summa	121 851	123 225

Not 7 Kassa och bank	2019-12-31	2018-12-31
Handelsbanken affärskonto	2 141 589	1 519 533
Summa	2 141 589	1 519 533

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bundet per	år	Nästa års amortering	2019-12-31	2018-12-31
SEB	0,62	2022-07-28	3 år	0	3 000 000	3 000 000
Stadshypotek	1,20	2021-07-27	4 år	0	3 000 000	3 000 000
Summa				0	6 000 000	6 000 000
varav långfristig del					6 000 000	6 000 000
varav kortfristig del					0	0

Lånen förfaller formellt till betalning vid villkorsändringsdagen, då styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.
Rörlig ränta samt 90-dagars ränta avser den aktuella vid bokslutsdagen.

Belåningsgrad lån/taxeringsvärde	7%	9%
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr)	2 722	2 722

Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	16 105 000	16 105 000
Summa ställda säkerheter	16 105 000	16 105 000

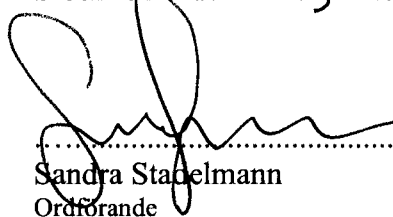
Not 9 Övriga skulder	2019-12-31	2018-12-31
Lokal 1006 hyresdeposit Iamtheone, inbet 130503	25 000	25 000
Summa	25 000	25 000

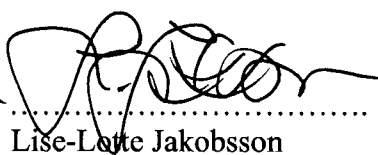
Not 10 Skatteskulder	2019-12-31	2018-12-31
Beslutad fastighetsavgift/-skatt 2017	0	92 975
Beslutad fastighetsavgift/-skatt 2018	93 481	93 481
Beräknad fastighetsavgift/-skatt 2019	116 721	0
Summa	210 202	186 456

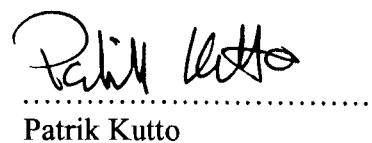
**Not 11 Upplupna kostnader och
förutbetalda intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupen div. styrelseomkostnad	0	1 226
Upplupen kostnad fjärrvärme	40 530	40 781
Upplupen kostnad elavgifter	4 792	4 642
Upplupen bankavgift	209	0
Upplupen kostnad grovsopor	1 372	1 310
Upplupen kostnad vatten	11 501	0
Upplupen kostnad sophämtning	7 884	7 714
Beräknad upplupen ränta	7 071	6 920
Förutbetalda avgifter och hyror	189 429	50 592
Beräknad upplupen revisionskostnad	16 000	15 000
Summa	278 788	128 185

Stockholm den 10/3 - 2020.

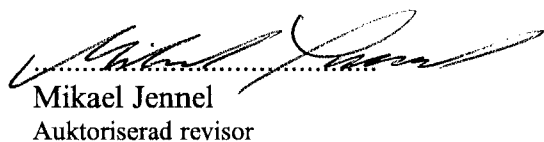

Sandra Stadelmann
Ordförande


Lise-Lotte Jakobsson


Patrik Kutto

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 30/3 2020.


Mikael Jennel
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Stengodset 18 i Stockholm

Org.nr 769604-1412

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Stengodset 18 i Stockholm 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 de 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. De 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 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 Stengodset 18 i Stockholm för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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, 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.

Stockholm den 30 mars 2020



Mikael Jennel
Auktoriserad revisor

Resultatbudget (tkr)	BUDGET	UTFALL	BUDGET	UTFALL	UTFALL	UTFALL	UTFALL
	2020	2019	2019	2018	2017	2016	2015
Intäkter							
Årsavgifter	609,8	609,8	609,8	609,8	609,8	677,6	677,6
Hysesintäkter lokaler	961,5	935,5	935,5	983,7	937,9	903,0	770,9
Hysesintäkter parkering	69,8	63,0	63,0	63,0	61,5	55,0	54,0
Övriga intäkter	0	1,1	0	22,3	4,5	2,2	0
S:a intäkter	1641,1	1609,4	1608,3	1678,8	1613,7	1637,8	1502,5
Driftskostnader							
Fastighetskötsel	-40,0	-34,6	-45,0	-35,5	-17,1	-39,8	-35,1
Hisstillsyn	-10,0	-9,8	-10,0	-7,3	-13,0	-9,0	-9,1
Snöröjning	-30,0	0	-30,0	0	0	-12,5	0
Elavgifter	-30,0	-30,4	-25,0	-24,3	-23,1	-22,4	-23,0
Fjärrvärme	-315,0	-306,1	-323,0	-314,3	-296,1	-302,7	-275,4
Sotning	0	-6,6	0	0	-7,5	0	0
Vatten	-70,0	-68,8	-69,0	-67,5	-64,4	-61,2	-58,4
Städning	-26,0	-23,2	-23,0	-21,9	-19,2	-19,2	-17,6
Renhållning hushållssopor	-32,0	-27,1	-30,8	-98,0	-103,8	-91,3	-26,9
Renhållning grovsopor	-6,0	-5,5	-5,5	-5,2	-5,1	-5,0	-5,2
Reparationer fastighet	-100,0	-58,2	-120,0	-96,1	-28,2	-200,5	-142,2
Övr fastighetskostnader	-5,0	-4,8	-10,0	-5,6	-4,7	-6,4	-10,0
Fastighetsskatt	-117,9	-116,7	-116,7	-93,5	-93,0	-91,9	-83,1
Fastighetsförsäkring	-68,0	-66,2	-68,0	-60,2	-67,3	-47,8	-45,4
Kabel-TV o. bredband	-66,0	-64,7	-65,5	-64,2	-63,9	-63,7	-63,7
Förvaltning	-51,5	-51,3	-51,0	-49,8	-50,1	-48,8	-49,0
Revison	-16,0	-16,1	-15,0	-15,2	-15,4	-14,5	-14,4
Övriga förvaltningskostnader	-65,0	-103,1	-65,0	-19,4	-22,9	-18,5	-15,7
Bankavgifter	-2,4	-2,6	-2,4	-2,1	-2,4	-2,7	-3,8
S:a driftskostnader	-1050,8	-995,8	-1074,9	-980,1	-897,2	-1057,9	-878,0
Resultat efter driftskostnader	590,3	613,6	533,4	698,7	716,5	579,9	624,5
Underhållskostnader	-500,0	-112,1	0	-74,1	-43,5	0	-523,7
Resultat efter underhållskostn	90,3	501,5	533,4	624,6	673,0	579,9	100,8
Ränteintäkter	0	0	0	0	0	0,3	0
Räntekostnader	-65,4	-60,5	-57,3	-55,2	-64,8	-72,8	-126,0
S:a finansiella intäkter & kostnader	-65,4	-60,5	-57,3	-55,2	-64,8	-72,5	-126,0
Resultat efter fin. poster o skatt	24,9	441,0	476,1	569,4	608,2	507,4	-25,2
Avskrivningar	-197,9	-197,9	-213,7	-213,7	-213,7	-213,7	-21205
Årets resultat	-173,0	243,1	262,4	355,7	394,5	293,7	-238,8