

Årsredovisning

Brf Stengodset 22

769614-5858

Styrelsen för Brf Stengodset 22 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2016-07-01 - 2017-06-30

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Noter	8 - 10
- Underskrifter	10

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen bildades 7 juni 2006 och intresseanmälan om förvärv av fastigheten för ombildning till bostadsrätt registrerades den 25 april 2007. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades den 5 november 2007 i samband med förvärvet av fastigheten och bildandet av bostadsrätter.

Fakta om fastigheten

Fastigheten Stengodset 22 med gatuadress Robert Almströmsgatan 6 ligger i området Birkastaden, som är en del av stadsdelen Vasastaden, som ligger i stadsdelsområdet Norrmalm i Stockholms innerstad.

Fastigheten ingick i ursprunglig stadsplan vilken tomtindelades 1927. Enligt byggnadsnämndens arkivhandlingar erhöles byggnadslov för nybyggnad den 25 juni 1927 på ritningar upprättade av arkitekterna Höög & Mossing. Byggnaden färdigställdes 1928.

Nu gällande stadsplan med aktnummer 0180-7601A fastställdes 28 oktober 1980.

Föreningen förvärvade fastigheten med likviddag 7 december 2007. Lagfart erhöles 21 februari 2008.

Byggnaden är ett flerfamiljshus av sten belägen på berggrund med 6 våningar, inklusive vind samt källare under hela byggnaden, som innehåller 24 lägenheter för bostadsändamål. Lägenheternas totala boyta uppgår till 1 059 m² och fastighetens markareal uppgår till 484 m². Bakgården är grön med grusgångar och framsidan har mindre gräsmattor med planteringar på båda sidor om entrén, samt uppställningsplats för cyklar. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Trygg-Hansa.

Medlemmar/hyresgäster

Föreningen har per den 30 juni 2017, 19 (18) stycken medlemslägenheter. Under året har 3 (5) medlemslägenheter överlåtits.

Antal hyreslägenheter per 30 juni 2017 var 5 (6) stycken. Tidigare hyresrätter har nu upplåtits till Wallenstam för avyttring mot föreningens befintliga reverslån utan ränta.

Styrelse

Ordinarie styrelseledamöter var vid räkenskapsårets ingång (30 juni 2016) Oscar Svensson, Anna Pira, Sebastian Elmblad och Joachim Klasson. Från och med den 13 december 2016 var ordinarie styrelseledamöter Joachim Klasson, Andreas Ekegren, Anna Pira och Ludvig Lejon, varvid Anna Pira lämnade styrelsen kort därefter pga flytt. Ordinarie styrelseledamöter från och med 1 juni 2017 var Madeleine Vega, Robert Dykes och Ludvig Lejon. Efter räkenskapsårets utgång, den 6e september 2017, tillkom Sophia Comstedt som ordinarie styrelseledamot och Cim Eriksson som suppleant.

Styrelsen har under året haft 10 stycken protokollförda sammanträden.

Byggnadens tekniska status

Nedanstående åtgärder har under senare år genomförts/alternativt är under genomförande:

Åtgärd	År	Kommentar
▣ Renovering gatufasad	-	tidigare datum okänt
▣ Ommålning av trapphus	2007	
▣ Renovering gårdsfasad	2007	
▣ Markanläggning bakgård	2008	grovröjning av större träd och buskar
▣ Rörstambyte	2009	formellt avslutat okt 2009
▣ Asbestsanering av källare	2009	
▣ Elstambyte, inkl 3-fas	2009	formellt avslutat okt 2009
▣ Ny fjärrvärmecentral	2009	
▣ Byggnation vindslägenhet, inkl terrasser	2009	under färdigställande, tillträtt 3 augusti 2009
▣ Renovering av plåttak	2009	takkupor och terrasser, under färdigställande
▣ Ny hiss	2009	anpassning inför nya EU-regler år 2012
▣ Markanläggning framsida	2010	återställande efter entreprenader samt ny sopanläggning
▣ Byggnation balkonger	2010	
▣ Målning av fönster	2016	
▣ Byggnation av balkong våning 5	2016	Genom lgh-innehavares försorg
▣ Byggnation balkong, vån 3 & 5	2017	Genom lgh-innehavares försorg

Under året har sedvanligt löpande underhåll av byggnad och mark genomförts.

Övriga större händelser

Styrelsen utvärderar att renovera fasaden. Under räkenskapsåret och efter dess utgång har fråga uppkommit med Wallenstam om det skick i vilket lägenheter upplåtits med bostadsrätt till Wallenstam har. Föreningen har i samråd med juridiskt ombud beslutat att träffa förlikning med Wallenstam och förutser, efter besked från Wallenstam, vid dagen för denna förvaltningsberättelse inte att liknande situationer kan uppstå igen.

Förvaltning

Föreningen anlitar Delagott Real Estate AB för teknisk och ekonomisk förvaltning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	1607-1706	1507-1606	1407-1506	1307-1406	1207-1306
Nettoomsättning	932	972	1 079	934	924
Resultat efter finansiella poster	35	-25	191	91	23
Soliditet %	73	68	56	56	56

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	UH-fond Balkong	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	26 886 523	14 772	164 782	-25 340	27 040 737
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			-25 340	25 340	0
Förändring av reservfond		2 670			2 670
Förändring medlemsinsatser	2 317 985				2 317 985
Årets resultat				33 283	33 283
Belopp vid årets utgång	29 204 508	17 442	139 442	33 283	29 394 675

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	139 442
Årets resultat	33 283
<i>Summa</i>	172 725

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	172 725
<i>Summa</i>	172 725

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING

1

		2016-07-01 2017-06-30	2015-07-01 2016-06-30
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	932 339	971 988
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		932 339	971 988
Rörelsekostnader			
Drift	3	-493 302	-462 135
Reparationer & Underhåll		-135 860	-234 877
Fastighetsskatt, kommunal fast. avg.		-31 560	-27 600
Personalkostnader		-29 551	-58 219
Avskrivningar		-96 070	-96 070
Summa rörelsekostnader		-786 343	-878 901
Rörelseresultat		145 996	93 087
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-	1
Räntekostnader och liknande resultatposter		-110 733	-118 428
Summa finansiella poster		-110 733	-118 427
Resultat efter finansiella poster		35 263	-25 340
Resultat före skatt		35 263	-25 340
Skatter			
Skattejustering fg. år		-1 980	-
Årets resultat		33 283	-25 340

BALANSRÄKNING

1

		2017-06-30	2016-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	38 993 227	39 089 297
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		38 993 227	39 089 297
Summa anläggningstillgångar		38 993 227	39 089 297
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		–	28 803
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	21 471	20 343
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		21 471	49 146
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 039 447	852 866
<i>Summa kassa och bank</i>		1 039 447	852 866
Summa omsättningstillgångar		1 060 918	902 012
SUMMA TILLGÅNGAR		40 054 145	39 991 309

	2017-06-30	2016-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget Kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	29 204 508	26 886 523
Fond för balkongunderhåll	17 442	14 772
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>29 221 950</i>	<i>26 901 295</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	139 442	164 782
Årets resultat	33 283	-25 340
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>172 725</i>	<i>139 442</i>
Summa eget kapital	29 394 675	27 040 737
Långfristiga skulder 6		
Skulder till kreditinstitut	7 951 155	7 951 155
Övriga skulder	2 474 993	4 792 978
Summa långfristiga skulder	10 426 148	12 744 133
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	54 716	39 837
Skatteskulder	61 992	57 041
Övriga skulder	-	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	116 614	109 561
Summa kortfristiga skulder	233 322	206 439
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	40 054 145	39 991 309

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Ingress

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden. Nedanstående avskrivningsprocent används.

Typ	Procent	Antal år
Byggnader	0,50	200

Not 2 Omsättning per rörelsegren

	2016/2017	2015/2016
Hysesintäkter bostäder	293 005	419 319
Årsavgifter bostäder	594 306	513 047
Kabel TV	39 447	39 343
Övriga rörelseintäkter	5 581	279
	932 339	971 988

Not 3 Drift

	2016/2017	2015/2016
Städning	27 436	31 034
Hiss	16 581	25 360
El	22 999	25 036
Värme	187 810	184 170
Vatten	22 094	20 951
Sophämtning	13 244	12 722
Bredband installation	38 567	37 687
Fastighetsförsäkring	31 030	28 638
Kabel-TV	5 996	5 962
Teknisk förvaltning	33 427	33 127
Revisionsarvode	9 500	6 250
Ekonomisk förvaltning	38 931	38 581
Övriga kostnader	45 687	12 618
	493 302	462 136

Not 4	Byggnader och mark	2017-06-30	2016-06-30
	Ingående anskaffningsvärden	39 897 682	39 897 682
	Utgående anskaffningsvärden	39 897 682	39 897 682
	Ingående avskrivningar	-808 385	-712 315
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-96 070	-96 070
	Utgående avskrivningar	-904 455	-808 385
	Redovisat värde	38 993 227	39 089 297
	Taxeringsvärden byggnad	11 600 000	9 200 000
	Taxeringsvärden mark	17 800 000	13 200 000
Not 5	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-06-30	2016-06-30
	Kabel TV	1 507	1 491
	Försäkring	13 286	12 430
	Bredband	6 678	6 422
		21 471	20 343
Not 6	Förfallotid skulder	2017-06-30	2016-06-30
	Förfaller mellan 1 och 5 år	–	2 317 985
	Förfaller senare än 5 år	10 426 148	10 426 148
Not 7	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-06-30	2016-06-30
	El	1 870	1 900
	Värme	5 182	5 161
	Revisionsarvode	9 500	6 250
	Styrelsearvode & soc. avg.	28 125	28 125
	Förutbetalda hyror och avgifter	71 322	67 510
	Upplupen ränta	614	614
		116 613	109 560
Not 8	Ställda säkerheter	2017-06-30	2016-06-30
	Fastighetsinteckning	19 200 000	19 200 000
		<i>19 200 000</i>	<i>19 200 000</i>
	Summa ställda säkerheter	19 200 000	19 200 000

Not 9 Eventualförpliktelser 2017-06-30 2016-06-30

Garantiåtaganden, ekonomiska åtaganden eller andra förpliktelser som inte har tagits upp i balansräkningen Inga Inga

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

UNDERSKRIFTER

Stockholm 22/11-2017


Madeleine Vega


Carl Dykes


Ludvig Lejon


Sophia Comstedt

Min revisionsberättelse har lämnats 28/11-2017


Jan-Erik Forsberg
Revisor

Revisionsberättelse

Till Föreningsstämman i BRF Stengodset 22

Org.nr 769614-5858

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i BRF Stengodset 22 för räkenskapsåret 2016-07-01 - 2017-06-30. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid mot lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 28 November 2017


Jan-Erik Forsberg
Revisor