

Brf Stengodset 20
C/O Ruth Ivarsson Robert Almströmsgatan 10
113 36 Stockholm

Årsredovisning

för

Brf Stengodset 20

769609-9451

Räkenskapsåret

2013

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Tilläggsupplysningar	6
Noter	7

Styrelsen för Brf Stengodset 20 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till nyttjande utan begränsning i tiden.

Brf Stengodset 20 äger och förvaltar fastigheten Robert Almströmsgatan 10 i Stockholm.

Fastigheten består av 35 bostadsrättslägenheter fördelade på 6 våningsplan med en totalyta om cirka 2100 kvm och 1 hyreslokal i källarplan om ca 270 kvm. Föreningen har 7 st parkeringsplatser.

Föreningen är ett privatbostadsföretag, sk "äkta brf".

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2013-04-22 bestått av:

Ordinarie	Ruth Ivarsson	Ordförande
	Martin Sörensson	Kassör
	Filip Strömberg	
	Emma Sanfridsson	
	Ewa Becker	

Suppleanter	Olof Funck
	Martin Whitlock

Valberedning	Caroline Gahm
	Rickard Rosén

Revisor Jörgen Schumacher, auktoriserad revisor

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 4 st överlåtelse ägt rum. Föreningen hade vid årets slut 47 (48) medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har haft 8 st protokollförda möten.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Restate AB. Lägenhetsförteckning hanteras av Restate AB

Den löpande fastighetsskötseln har utförts av Reform Nordic.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

70

Handwritten signatures and initials, including "Kt" and "ES".

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-04-22.

Tvättstugan har renoverats och det finns nu en del som bokas med två tvättmaskiner (en stor och en liten), torktumlare och torkskåp samt en icke bokningsbar del med liten tvättmaskin och torktumlare.

Ventilationsarbetet som inleddes hösten 2012 fortsatte under våren. Alla ventilationskanaler rengjordes och ventilationsdonen byttes ut. Felaktiga kopplingar av spisfläktar åtgärdades och igensatta ventiler öppnades upp. Föreningen har nu en godkänd OVK.

Under hösten har en fasad renoverats efter det att fuktskador konstaterats. Arbetet blev större än planerat då det visade sig att fasadytor som inte gått att inspektera utan byggnadsställning också hade skador.

Avgifterna höjdes med 10% fr.o.m 2013-07-01. Avgifterna har justerats en gång tidigare och då var det en sänkning på tio procent.

För år 2013 redovisar föreningen en förlust. Framförallt är det kostnaderna för genomförandet av OVK:n som har påverkat resultatet negativt. Dessutom har avskrivningarna ökat på grund av den nya tvättstugan. Som ett led i att stärka föreningens ekonomi genomfördes under året en höjning av medlemmarnas avgifter på 10%. Styrelsen bedömer föreningens ekonomi som fortsatt stark.

Flerårsöversikt

	2010	2011	2012	2013
Nettoomsättning	1 090 903	1 121 368	1 154 257	1 172 520
Resultat efter finansiella poster	-31 366	5 477	-56 896	-346 092
Soliditet	92%	92%	92%	90%

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-740 630
årets förlust	-346 092
	-1 086 722
behandlas så att	
Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	150 603
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-861 000
i ny räkning överföres	-376 325
	-1 086 722

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

ES 10

Resultaträkning	Not	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
Rörelsens intäkter			
Rörelsens intäkter	1	1 172 520	1 154 257
Rörelsens kostnader			
Fastighetskötsel	2	-338 500	-95 859
Reparationer	3	-149 864	-5 550
Underhåll		0	-105 665
Taxebudna kostnader och uppvärmning	4	-425 531	-431 402
Övriga driftskostnader	5	-37 654	-52 284
Fastighetsskatt	6	-48 360	-53 825
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	7	-195 489	-163 066
Styrelsekostnader	8	-49 940	-63 081
Avskrivningar anläggningstillgångar	9	-204 692	-150 639
Rörelseresultat		-1 450 030	-1 121 371
		-277 510	32 886
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	5 646	7 766
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-74 228	-97 548
		-68 582	-89 782
Resultat efter finansiella poster		-346 092	-56 896
Resultat före skatt		-346 092	-56 896
Skatt	12	0	64 575
Årets resultat		-346 092	7 679

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

Brf Stengodset 20
Org.nr 769609-9451

4 (13)

Balansräkning

	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	13	42 818 220	42 160 960
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		113 702	97 818
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	55 025	47 127
		168 727	144 945
Kassa och bank	15	455 394	485 637
Summa omsättningstillgångar		624 121	630 582
SUMMA TILLGÅNGAR		43 442 341	42 791 542

7

7
SS

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	16		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		36 917 140	36 917 140
Upplåtelseavgifter		2 442 789	2 442 789
Föreningens reparationsfond		919 273	792 058
		40 279 202	40 151 987
 <i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-740 630	-621 094
Årets resultat		-346 092	7 679
Summa eget kapital		39 192 480	39 538 572
 Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	3 800 000	2 800 000
 Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	18	95 567	139 229
Skatteskulder	19	102 185	105 445
Förutbetalda avgifter och hyror	20	98 149	55 703
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	153 960	152 593
Summa kortfristiga skulder		449 861	452 970
 SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		43 442 341	42 791 542
 Ställda säkerheter			
 <i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		8 000 000	8 000 000
		8 000 000	8 000 000
 Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

af KL
ES W

Tilläggsupplysningar

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Inkomsten redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller kommer att få. Det innebär att föreningen redovisar inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om företaget får ersättning i likvida medel direkt vid leveransen. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Värderingsprinciper

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas inflyta.

Tillgångar, avsättningar och skuldebrev har värderats till anskaffningsvärdet om inget annat anges.

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad ekonomisk livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader: Byggnaden skrivs av med 1 % per år med ett restvärde på 75 %.

Fastighetsförbättringar:

Fasad & Takrenovering	40 år
Trapphusrenovering	20 år
Värmeanläggning	10 år
Tvättstuga	10 år
Postboxar	10 år
Värmeanläggning	10 år

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs årligen med 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

Handwritten mark

Handwritten initials/signature

Noter

Not 1 Rörelseintäkter

	2013	2012
Rörelseintäkter		
Årsavgifter	-938 929	-892 886
Intäkter överlåtelse/pant	-12 402	-6 332
Debiterad indrivning	-1 340	-2 170
Hyror lokaler	-119 041	-118 621
Öresutjämning	0	20
Hyror parkeringsplatser	-71 400	-72 000
Övriga intäkter	-29 409	-62 268
	-1 172 521	-1 154 257

Not 2 Fastighetsskötsel

	2013	2012
Fastighetsskötsel, entreprenad	29 500	36 104
Fastighetsskötsel enl. beställning	17 154	9 916
Städning, entreprenad	42 689	43 282
Förbrukningsmateriel	3 063	0
Sotning	0	0
Hissbesiktning	1 291	1 226
Hisserviceavtal	0	2 331
Fastighetssk gård	0	3 000
OVK	225 036	0
Snöröjning	19 767	0
	338 500	95 859

Not 3 Reparationer

	2013	2012
VVS	48 189	0
Lås	407	3 000
Hiss	15 863	2 550
Tvättstuga	8 253	0
Soprum	10 864	0
Installationer	4 856	0
Elinstallationer	12 104	0
Lås	829	0
Tvättstuga	5 013	0
Hiss	1 216	0
Lägenheter	42 270	0
	149 864	5 550

Handwritten signatures and initials:
A large handwritten mark resembling a stylized 'N' or '7' is located to the right of the 2012 total for Not 3.
Below it, there are several handwritten signatures and initials, including what appears to be 'F. S. W.' and other illegible marks.

Not 4 Taxebundna kostnader och uppvärmning

	2013	2012
Elkostnad	28 877	22 832
Värmekostnader	324 711	306 218
Vattenkostnader	37 390	32 308
Sophämtning	21 828	20 324
Snöröjning	0	49 720
Grovsopor	12 725	0
	425 531	431 402

Not 5 Övriga driftskostnader

	2013	2012
Fastighetsförsäkring	26 001	24 192
Kabel-TV	11 653	28 092
	37 654	52 284

Not 6 Fastighetsskatt

	2013	2012
Fastighetsskatt	48 360	53 825
	48 360	53 825

Not 7 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

	2013	2012
Medlems-/styrelsemöten	2 900	6 151
Förvaltningsarvode	49 999	50 688
Administration	866	4 761
Föreningsavgifter	5 008	4 971
Juridiska kostnader	0	6 250
Datakommunikation	75 180	79 398
Bankkostnad	4 913	1 092
Postbefordran	360	0
Revisionsarvode - extern	27 738	0
Förvaltningskostnader	15 351	9 755
Övriga rörelsekostnader	13 174	0
	195 489	163 066

Handwritten notes:
6 p. 28.11.11

Not 8 Styrelsekostnader

	2013	2012
Styrelsearvode	38 000	44 000
Arbetsgivaravgifter	11 940	15 081
Revisionsarvode - intern	0	4 000
	49 940	63 081

Not 9 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2013	2012
Avskrivning förbättringar	165 393	111 340
Avskrivning byggnad	39 299	39 299
	204 692	150 639

Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2013	2012
Ränteintäkter	-2 499	-3 150
Dröjsmålsränta avgift,hy	-2 882	-1 505
Skatteränta - ej skattepl	-265	-3 111
	-5 646	-7 766

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2013	2012
Låneräntor - långfristiga	74 099	97 007
Kostnadsräntor skattekonto	0	381
Övriga finansiella kostn	129	160
	74 228	97 548

Not 12 Skatt

	2013	2012
Inkomstskatt 2008	0	30 088
Inkomstskatt 2009	0	34 487
	0	64 575

Handwritten signatures and initials:
A large stylized signature, possibly "JW", and the number "58" are visible at the bottom right of the page.

Not 13 Byggnader och mark

	2013-12-31	2012-12-31
Byggnader	40 156 975	40 156 975
Tvättstuga, postboxar	435 789	0
Fasad, takrenovering	1 890 240	1 464 078
Trapphus, värmeanläggning	1 321 647	1 321 647
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43 804 651	42 942 700
Byggnader	-392 990	-353 691
Tvättstuga, postboxar	-43 578	0
Fasad, takrenovering	-193 664	-146 408
Trapphus, värmeanläggning	-356 199	-281 640
Utgående ackumulerade avskrivningar	-986 431	-781 739
Utgående redovisat värde	42 818 220	42 160 961
Taxeringsvärden byggnader	21 201 000	17 405 000
Taxeringsvärden mark	29 000 000	25 000 000
	50 201 000	42 405 000
Bokfört värde byggnader	18 380 974	17 723 714
Bokfört värde mark	24 437 246	24 437 246
	42 818 220	42 160 960

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Brandkontoret	26 300	26 001
Ownit, bredband	18 795	18 795
Com Hem	2 332	2 331
Övrigt	7 598	0
	55 025	47 127

Not 15 Kassa och bank

	2013-12-31	2012-12-31
Swedbank 983 190 436-3	455 123	485 366
Handkassa	271	271
	455 394	485 637

RS
/g

Not 16 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Reparation fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	36 917 140	2 442 789	792 058	-621 094	7 679
Disposition av föregående års resultat:			127 215	7 679	-7 679
Avsättning till yttre fond				-127 215	
Årets resultat					-346 092
Belopp vid årets utgång	36 917 140	2 442 789	919 273	-740 630	-346 092

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Lånebelopp 2013-12-31	Lånebelopp 2012-12-31
Swedbank 2658171968	1 400 000	1 400 000
Swedbank 2759007236	1 400 000	1 400 000
Swedbank 2853518120	500 000	0
Swedbank	500 000	0
	3 800 000	2 800 000

Not 18 Leverantörsskulder

	2013-12-31	2012-12-31
Leverantörsskulder	-95 567	-139 229
	-95 567	-139 229

Not 19 Skatteskulder

	2013-12-31	2012-12-31
Skatteskulder	-102 185	-105 445
	-102 185	-105 445

RI
1/2
28

Not 20 Förutbetalda avgifter och hyror

	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetalda avgifter och hyror	-98 149	-55 703
	-98 149	-55 703

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Upplupna arvoden	-44 000	-48 000
Uppl lagst sociala avg	-13 825	-15 081
Fortum värme	-43 201	-55 944
Övriga upplupna kostnader	-9 182	-15 212
Restate	-14 736	0
Upplupna räntekostnader	-14 014	-18 356
Beräknat revisionsarvode	-15 000	0
	-153 958	-152 593

af *ly*

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Stockholm den 2014-03-26



Ruth Ivarsson



Emma Sanfridsson



Filip Strömberg



Ewa Becker



Martin Sörensson

Min revisionsberättelse har lämnats 2014-04-02



Jörgen Schumacher
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Stengodset 20

Org. nr 769 609-9451

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Stengodset 20 för år 2013.

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

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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 2013 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Stengodset 20 för år 2013.

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

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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

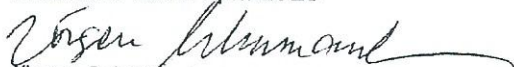
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm den 2 april 2013


Jörgen Schumacher

Auktoriserad revisor