

Årsredovisning 2016

BRF STENGODSET 20
769609-9451

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31.

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

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

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.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Stengodset 20 på adressen Robert almströmsgatan 10 i Stockholm. Föreningen har 35 bostadsrätter om totalt 2 165 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
Hanna Knapp	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

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 48 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 51 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under våren färdigställdes renovering av källaren och vi kunde flytta förråden till ljusa fräscha lokaler.

Råvinden såldes våren 2014 och exploateringen påbörjades i maj 2016. Beräknas bli klart i mars 2017. Två ledamöter från styrelsen är fortlöpande delaktiga i byggmöten.

I samband med hissarbete för vinden har vi uppgraderat hissen för att i framtiden kunna dra ner den till källaren.

I samband med takarbete för vindsexploateringen har vi beställt takarbeten – partiellt plåtarbete, installation av takvärme och uppgradering av taksäkerhet.

Under hösten bytte vi ekonomisk förvaltare från Restate till Conzignus Hem och Fastighet.

I december bytte vi fastighetsskötare från Gamla Stans Rörservice till Adfingo AB.

Under året har vi löst lån på sammanlagt tre miljoner.

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	1 182	1 202	1 223	1 173
Resultat efter fin. poster	-218	-214	-1 353	-346
Soliditet, %	88	80	89	90
Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital				

Förändringar i eget kapital

	2015-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2016-12-31
Insatser	36 917	-	2 984	39 901
Upplåtelseavgifter	2 443	-	4 216	6 659
Fond, yttre underhåll	359	-	151	510
Balanserat resultat	-1 880	-214	-151	-2 245
Årets resultat	-214	214	-218	-218
Eget kapital	37 625	0	6 982	44 607

Förslag till disposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Årets resultat	-218
Balanserat resultat	-2 245
Totalt	<u>-2 463</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	184
Balanseras i ny räkning	<u>-2 647</u>
	<u>-2 463</u>

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

m

PS
RF
af
gl
ly

Resultaträkning

	Not	2016-01-01 - 2016-12-31	2015-01-01 - 2015-12-31
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning		1 182	1 172
Rörelseintäkter		36	30
Summa rörelseintäkter		1 218	1 202
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2-4	-819	-738
Övriga externa kostnader	5	-151	-118
Personalkostnader	6	-60	-116
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-346	-346
Summa rörelsekostnader		-1 376	-1 318
Rörelseresultat		-159	-116
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	1
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-60	-99
Summa finansiella poster		-60	-98
Resultat efter finansiella poster		-218	-214
Årets resultat		-218	-214

73 RI PS
ga luv

Balansräkning

	Not	2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	8	45 886	41 728
Pågående projekt		3	3 033
Summa materiella anläggningstillgångar		45 889	44 762
Summa anläggningstillgångar		45 889	44 762
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		5	0
Övriga fordringar	9	1	46
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	62	55
Summa kortfristiga fordringar		68	101
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 858	1 920
Summa kassa och bank		4 858	1 920
Summa omsättningstillgångar		4 926	2 022
Summa tillgångar		50 814	46 783

RF
SR
JS
J
JW

Balansräkning

	Not	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		46 560	39 360
Fond för yttre underhåll		510	359
Summa bundet eget kapital		47 070	39 719
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 245	-1 880
Årets resultat		-218	-214
Summa fritt eget kapital		-2 463	-2 094
Summa eget kapital		44 607	37 625
Avsättningar			
Avsättningar		10	0
Summa avsättningar		10	0
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	5 800	8 800
Summa långfristiga skulder		5 800	8 800
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		143	150
Skatteskulder		21	54
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	233	154
Summa kortfristiga skulder		397	358
Summa eget kapital och skulder		50 814	46 783

PS
RI
gar
ly

Kassaflödesanalys

	2016-01-01 - 2016-12-31	2015-01-01 - 2015-12-31
Likvida medel vid årets början	1 920	816
Resultat efter finansiella poster	-218	-214
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	346	346
Kassaflöde från löpande verksamhet	128	131
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	33	47
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	39	-24
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	200	155
Investeringar		
Årets investeringar	-1 473	-3 051
Kassaflöde från investeringar	-1 473	-3 051
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	7 210	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-3 000	4 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	4 210	4 000
Årets kassaflöde	2 937	1 104
Likvida medel vid årets slut	4 858	1 920

JS
PI
gr
ly

Tilläggsupplysningar

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

Byggnad, enligt komponentredovisning	0-4,88 %
Fastighetsförbättringar	2,5-10 %

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

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 268 SEK per bostad.

Not 1, Rörelseintäkter	2016	2015
Hysesintäkter, lokaler	110	119
Hysesintäkter, p-platser	81	79
Intäktsreduktion	-56	-23
Årsavgifter, bostäder	993	982
Övriga intäkter	90	44
Summa	1 218	1 202

Handwritten signatures and initials in blue ink, including what appears to be "PI" and "ly".

Not 2, Fastighetsskötsel	2016	2015
Besiktning och service	4	1
Snöskottning	19	19
Städning och fastighetsskötsel	88	66
Övrigt	0	8
Summa	112	94

Not 3, Taxebundna kostnader	2016	2015
Fastighetsel	34	27
Sophämtning	53	42
Uppvärmning	316	296
Vatten	46	41
Summa	448	406

Not 4, Övriga driftskostnader	2016	2015
Bredband	76	75
Fastighetsförsäkringar	29	28
Fastighetsskatt	67	50
Kabel-TV	12	9
Övrigt	75	77
Summa	259	239

Not 5, Övriga externa kostnader	2016	2015
Förbrukningsmaterial	1	7
Juridiska kostnader	19	0
Kameral förvaltning	50	0
Konsultkostnader	27	0
Revisionsarvoden	14	14
Övriga förvaltningskostnader	39	97
Summa	151	118

Not 6, Personalkostnader	2016	2015
Sociala avgifter	14	28
Styrelsearvoden	46	88
Summa	60	116

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "RS", "EI", and "lg".

Not 7, Räntekostnader och liknande resultatposter	2016	2015
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	60	98
Övriga räntekostnader	0	0
Summa	60	99

Not 8, Byggnad och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	43 396	43 396
Årets inköp	4 503	
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	47 899	43 396
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 667	-1 321
Årets avskrivning	-346	-346
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 014	-1 667
Utgående restvärde enligt plan	45 886	41 728
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>24 437</i>	<i>24 437</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	19 809	21 201
Taxeringsvärde mark	41 394	29 000
Summa	61 203	49 201

Not 9, Övriga fordringar	2016-12-31	2015-12-31
Skattekonto	1	46
Summa	1	46

Not 10, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2016-12-31	2015-12-31
Bredband	19	0
Försäkringspremier	31	0
Förvaltning	10	0
Kabel-TV	2	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	55
Summa	62	55

PS
RI
for
ly

Not 11, Skulder till kreditinstitut

	Ränteändringsdag	Räntesats 2016-12-31	Skuld 2016-12-31	Skuld 2015-12-31
Swedbank	2016-12-31	0,68 %	1 400	1 400
Swedbank	2018-08-24	1,3 %	1 400	1 400
Swedbank	2016-12-31	0,68 %	1 000	1 000
Swedbank	2018-11-23	1,14 %	2 000	2 000
Swedbank			0	500
Swedbank			0	500
Swedbank			0	2 000
Summa			5 800	8 800

Not 12, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2016-12-31	2015-12-31
Beräknat revisionsarvode	15	15
El	3	0
Fastighetsskötsel	3	0
Förutbetalda avgifter/hyror	98	80
Förvaltning	-0	0
Löner	46	0
Sociala avgifter	14	0
Städning	4	0
Uppvärmning	45	0
Utgiftsräntor	4	13
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	47
Summa	233	154

PS
RI
EL

Not 13, Ställda säkerheter	2016-12-31	2015-12-31
Totalt uttagna pantbrev	8 800	8 800
Summa	8 800	8 800

Underskrifter

Stockholm 2017-03-28

Ort och datum

Ruth Ivarsson

Ruth Ivarsson
Ordförande

Rasmus Spendrup

Rasmus Spendrup
Ledamot

Ewa Becker

Ewa Becker
Ledamot

Filip Strömberg

Filip Strömberg
Ledamot

Stefan Perdahl

Stefan Perdahl
Kassör

Min revisionsberättelse har lämnats 2017 - 03 - 30

Jörgen Schumacher

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 2016.

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 2016 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 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 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 2016 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:

- 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 den 30 mars 2017



Jörgen Schumacher

Auktoriserad revisor