



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Stengodset 20

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 2037.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-09-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-11-25 och nuvarande stadgar registrerades 2022-09-23 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Anders Claeson	Ordförande
Christian Lebarve	Ledamot
Stefan Perdahl	Ledamot
Örjan Storm	Ledamot
Filip Strömberg	Ledamot
Rasmus Spendrup	Suppleant
Alexandra Westlin	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Brita Schumacher	Ordinarie Extern	Schumacher Revision Och Rådgivning AB
Jörgen Schumacher	Suppleant Extern	Schumacher Revision Och Rådgivning AB

Valberedning

Linda Ericsson
Caroline Gahm

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-31.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stengodset 20	2003	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

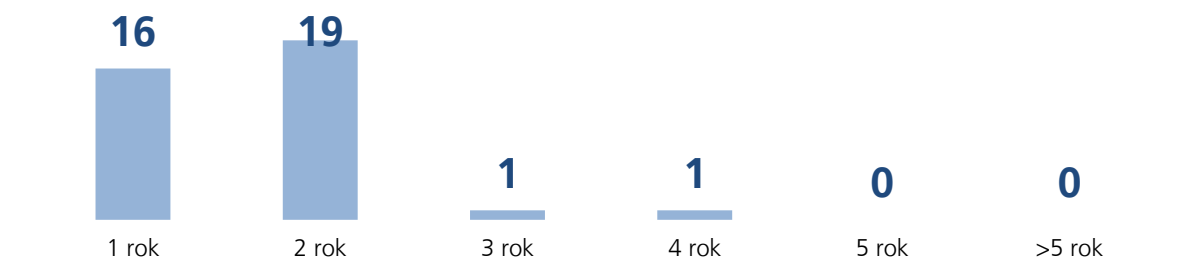
Fastigheten bebyggdes 1929 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1930.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 513 m², varav 2 342 m² utgör boyta och 171 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 37 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
SmartaSaker i Stockholm AB	171 m ²	2024-10-31

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Tvättstuga	Inventarier; 3 st tvättmaskiner, 2 st torktumlare, torkskåp samt mangel. Bokning av tvättstuga sker via nyckelförfarande.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2037.
Underhållsplanen uppdaterades Årligen.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Radonmätning	2022	Mätvärden godkända och ligger inom gällande riktvärden
Bredbandsuppgradering	2021	Höjning av hastigheten i fibernätet samt byte av router
Tillägg av balkonger	2020	Avser lgh 1503 samt 1504
Målning av trapphus	2020	Avser underhålls- och förbättringsarbete
Källarlokal (171 kvm)	2019 - 2022	lordningställd för uthyrning
Tak	2017	Delvis pga lägenheterbyggs på vinden. Takvärme installerad. Taksäkerhet uppgraderad..
Tvättstuga	2016	
Källare	2016	Nya avloppsrör under golv, totalrenovering, nya förråd
Hiss	2016	Hissrenovering pga lägenheter byggs på vinden
Fönster	2014 - 2015	Alla fönster renoveade
Tvättstuga	2012	Nya maskiner, torkskåp mm
Ventilation	2012	Fönsterventiler installerade
Värmeväxlare	2010	Nya värmeväxlare
Trapphus	2008	Renovering hela trapphuset
Tak	2007	Omläggning plåttak
Fasadrenovering	2006	Delvis renovering
El	2006	Ny inkommande el, nya stigarledning, 3fas till lägenheterna, nya elmätare
Stambyte	2005	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Källsortering matavfall	2023	Stockholms stad infört obligatorisk källsortering av matavfall
Målning av framsida fönster	2023	Avser fönster i söderläge
Innergård	2023	Inplaneras i samråd med ny hyresgäst
Parkering (baksida)	2023-2025	I samverkan med andra bostadsrättsföreningar

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

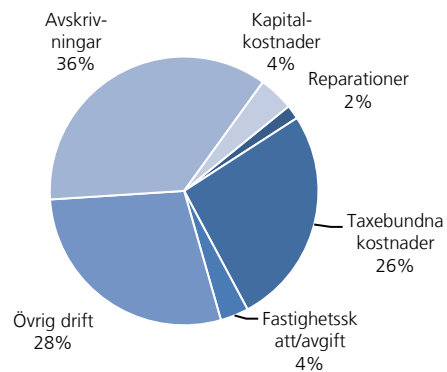
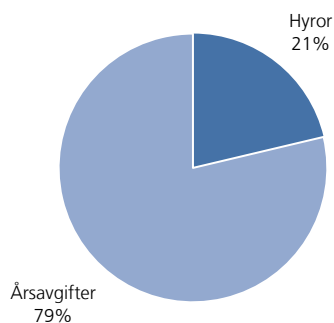
Avtal	Leverantör
SBC Sveriges Bostadsrätts Centrum AB	Ekonomisk förvaltning
Adfingo Fastighetsservice AB	Fastighetsskötsel
Stockholm Hiss	Hisskötsel
AB Svensk	Sotning
Sotning&Eldstadsbesiktning	
NP-gruppen AB	Snöskottning tak
Melins Städ i Stockholm AB	Trapphusstädning
Ellevio	Elnät
Stockholm Exergi AB	Fjärrvärme
Stockholm Vatten	Vatten, sophantering
Stockholms Trädgårdstjänst AB	Skötsel grönytor
Ownit Broadband AB/Billogram	Bredband
Energikundservice Sverige AB	El
ComHem AB	Tv distributionsavtal

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 277 310	2 277 261
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 567 990	1 377 320
Finansiella intäkter	3 295	473
Minskning kortfristiga fordringar	44 732	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	1 640 126
	1 616 017	3 017 919
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 149 663	1 130 081
Finansiella kostnader	80 776	67 152
Ökning av materiella anläggningstillgångar	198 250	1 709 937
Ökning av kortfristiga fordringar	0	110 700
Minskning av kortfristiga skulder	1 376 291	0
	2 804 980	3 017 870
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 088 346	2 277 310
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-1 188 964	49

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Källarlocal iordningställd och hyresavtal tecknat med SmartaSaker i Stockholm AB. I övrigt under verksamhetsåret har löpande underhåll utförts enligt plan.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 37 st
Medlemslokaler: 1 st
Överlåtelse under året: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 62
Tillkommande medlemmar: 8
Avgående medlemmar: 10
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 60

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	524	525	518	499
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 414	0	0	0
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 477	2 477	2 477	2 477
Elkostnad/m ² totalyta	36	27	15	19
Värmekostnad/m ² totalyta	127	147	120	132
Vattenkostnad/m ² totalyta	24	26	18	20
Kapitalkostnader/m ² totalyta	32	27	32	30
Soliditet (%)	87	84	87	87
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-350	-510	-513	-838
Nettoomsättning (tkr)	1 568	1 332	1 325	1 210

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 342 m² bostäder och 171 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	39 901 204	0	0	39 901 204
Upplåtelseavgifter	6 658 725	0	0	6 658 725
Fond för yttre underhåll	1 860 794	302 952	0	1 557 842
Balkongfond	138 447	0	0	138 447
S:a bundet eget kapital	48 559 170	302 952	0	48 256 218
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-6 725 116	-302 952	-510 125	-5 912 039
Årets resultat	-349 840	-349 840	510 125	-510 125
S:a ansamlad förlust	-7 074 955	-652 792	0	-6 422 164
S:a eget kapital	41 484 215	-349 840	0	41 834 054

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-349 840
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 422 164
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-302 952
summa balanserat resultat	-7 074 956

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-7 074 956
----------------------------------	-------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 567 990	1 331 802
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	45 518
Summa rörelseintäkter		1 567 990	1 377 320
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-842 857	-965 036
Övriga externa kostnader	Not 5	-213 795	-102 712
Personalkostnader	Not 6	-93 012	-62 333
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-690 685	-690 685
Summa rörelsekostnader		-1 840 348	-1 820 766
RÖRELSERESULTAT		-272 358	-443 446
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 295	473
Räntekostnader och liknande resultatposter		-80 776	-67 152
Summa finansiella poster		-77 481	-66 679
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-349 840	-510 125
ÅRETS RESULTAT		-349 840	-510 125

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	Not 8,14 43 070 012	43 760 697
Pågående byggnation	Not 9 3 624 023	3 425 773
Summa materiella anläggningstillgångar	46 694 035	47 186 470
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	46 694 035	47 186 470
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	51 728	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10 1 102 309	2 290 228
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11 61 847	159 362
Summa kortfristiga fordringar	1 215 884	2 449 590
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	3 212	3 202
Summa kassa och bank	3 212	3 202
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 219 096	2 452 792
SUMMA TILLGÅNGAR	47 913 131	49 639 261

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		46 559 929	46 559 929
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 860 794	1 557 842
Balkongfond		138 447	138 447
Summa bundet eget kapital		48 559 170	48 256 218
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-6 725 116	-5 912 039
Årets resultat		-349 840	-510 125
Summa ansamlad förlust		-7 074 955	-6 422 164
SUMMA EGET KAPITAL		41 484 215	41 834 054
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13, 14	5 800 000	5 800 000
Leverantörsskulder		118 910	80 293
Skatteskulder		0	18 451
Övriga skulder		255 415	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	254 591	1 906 463
Summa kortfristiga skulder		6 428 916	7 805 207
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		47 913 131	49 639 261

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Komponentavskrivning tillämpas. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Stomkomplett. för.	10-25 år	10-25 år
Stomkomplett. medl.	10-40 år	10-40 år
Värmesystem	10 år	10 år
Fastighetsel	40 år	40 år
Luftbehandlingssyst.	20 år	20 år
Stamledningar VA	22 år	22 år
Fasader/balkonger	40 år	40 år
Fönster/dörrar, port	25-40 år	25-40 år
Yttertak	25-50 år	25-50 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 226 687	1 230 214
Hyror lokaler momspliktiga	241 859	0
Hyror parkering	90 000	88 500
Överlåtelse/pantsättning	9 419	0
Avgift andrahandsuthyrning	0	13 092
Öresutjämning	25	-3
	1 567 990	1 331 802

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
	Försäkringsersättning	0	45 000
	Övriga intäkter	0	518
		0	45 518
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	35 603	41 056
	Fastighetsskötsel beställning	18 231	4 972
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	17 963	13 187
	Fastighetsskötsel gård beställning	1 641	2 953
	Snöröjning/sandning	11 948	19 222
	Städning entreprenad	30 692	32 967
	Hissbesiktning	3 979	1 916
	Myndighetstillsyn	1 890	16 643
	Gemensamma utrymmen	0	3 601
	Gård	100	0
	Serviceavtal	7 637	4 752
	Förbrukningsmateriel	343	0
	Teleport/hissanläggning	0	3 500
	Störningsjour och larm	1 205	0
	Brandskydd	0	15 050
		131 232	159 819
	Reparationer		
	Tvättstuga	0	12 440
	Lås	19 545	7 859
	VVS	8 843	23 967
	Elinstallationer	0	14 628
	Hiss	5 283	7 413
	Fasad	0	5 625
		33 671	71 932
	Taxebundna kostnader		
	El	90 283	67 813
	Värme	318 692	369 528
	Vatten	61 146	65 925
	Sophämtning/renhållning	34 196	37 495
	Grovsopor	0	5 811
		504 317	546 572
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	35 041	33 470
	Kabel-TV	10 837	7 911
	Bredband	61 716	64 359
		107 594	105 740
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	66 043	80 973
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	842 857	965 036

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	725	0
	Tele- och datakommunikation	230	0
	Juridiska åtgärder	0	859
	Inkassering avgift/hyra	0	509
	Revisionsarvode extern revisor	17 625	17 375
	Föreningskostnader	7 249	450
	Styrelseomkostnader	6 198	-5 500
	Förvaltningsarvode	63 359	62 832
	Administration	14 033	8 262
	Konsultarvode	104 375	12 891
	Föreningsavgifter	0	5 034
		213 795	102 712
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse	72 450	47 753
	Sociala kostnader	20 562	14 580
		93 012	62 333
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Yttertak K3	50 709	50 709
	Fasader/balkonger K3	60 208	60 208
	Fönster/dörrar och portar K3	27 561	27 561
	Stomkomplettering förening K3	269 319	269 319
	Stomkomplettering medlem K3	143 616	143 616
	Stamledning VA K3	88 128	88 128
	Luftbehandlingssystem K3	15 737	15 737
	Fastighetsel inkl. svagströ K3	35 409	35 409
		690 685	690 685

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	49 091 965	49 091 965
	Utgående anskaffningsvärde	49 091 965	49 091 965
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 331 269	-4 640 584
	Årets avskrivningar enligt plan	-690 685	-690 685
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 021 954	-5 331 269
	Planenligt restvärde vid årets slut	43 070 012	43 760 697
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	24 437 246	24 437 246
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	30 694 000	25 666 000
	Taxeringsvärde mark	70 290 000	61 296 000
		100 984 000	86 962 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	100 000 000	84 000 000
	Lokaler	984 000	2 962 000
		100 984 000	86 962 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2022-12-31	2021-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	3 624 023	3 425 773
		3 624 023	3 425 773
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	47	16 120
	Skattefordran	17 128	0
	Klientmedel hos SBC	224 902	1 223 655
	Räntekonto hos SBC	860 232	1 050 453
		1 102 309	2 290 228
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Försäkring	37 917	35 041
	Kabel-TV	2 992	2 708
	Bredband	15 429	15 429
	Ränta	0	1 809
	Konsultarvode	0	104 375
	Tele & datakommunikation	691	0
	Störningsjour	4 818	0
		61 847	159 362

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	1 557 842	1 296 956
	Reservering enligt stadgar	302 952	260 886
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	1 860 794	1 557 842

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	
	Swedbank	3,128 %	1 400 000	1 400 000	Villkors- ändringsda g
	Swedbank	3,128 %	1 400 000	1 400 000	Rörligt
	Swedbank	3,128 %	1 000 000	1 000 000	Rörligt
	Swedbank	3,128 %	2 000 000	2 000 000	Rörligt
	Summa skulder till kreditinstitut		5 800 000	5 800 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-5 800 000	-5 800 000	
			0	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 800 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	8 000 000	8 000 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsskötsel entreprenad	3 244	3 163
	Städning entreprenad	2 588	2 536
	El	16 003	17 261
	Värme	50 348	84 447
	Vatten	11 479	9 530
	Sophämtning	6 309	5 161
	Ränta	16 647	0
	Avgifter och hyror	0	99 759
	Administration	211	0
	Förutbetalda avgifter/hyror	0	0
	Pågående om och tillbyggnad	0	1 684 606
	Förutbetalda avgifter/hyror	147 762	0
		254 591	1 906 463

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS
SLUT

Från och med 2023 inför Stockholms stad källsortering av matavfall, nya kärl är beställda och tas i drift under kvartal 1 2023.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2023

Anders Claeson
Ordförande

Christian Lebarve
Ledamot

Stefan Perdahl
Ledamot

Örjan Storm
Ledamot

Filip Strömberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Brita Schumacher
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Stengodset 20
Org.nr. 769609-9451

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Stengodset 20 för år 2022.

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 2022 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.

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 revisionssed 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 misstag.

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 upphöra med 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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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

misstag, 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 Brf Stengodset 20 för år 2022 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 enligt digital signatur

Brita Schumacher

Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se