

Årsredovisning

2017

Brf Stengodset 10

Org nr 769606-8084

Styrelsen för Brf Stengodset 10 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Patent och Registreringsverket 2007-01-09.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Stengodset 10 förvärvades 2002-04-26 och är belägen i Stockholms kommun. På fastigheten finns 1 st bostadshus innehållande 25 lägenheter, samtliga är bostadsrätter.

Lägenhetsfördelning:

17 st 1 rum och kök

7 st 2 rum och kök

1 st 3 rum och kök

Total bostadsyta: 1 179 kvm

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2017-05-31 bestått av:

Ordinarie	Christian Duvell	Ordförande
	Eva Skärstrand	Sekreterare
	Hanna Lindstrand	Kassör
	Erik Lock Andersson	Ordinarie
	Stefan Stetz	Ordinarie
Suppleanter	Jacek Kubitsky	
	Rosette Hirsch	
Revisorer	BörjeKrafft	Add Subtract AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året som gått har en OVK genomförts för att förbättra ventilationen i lägenheterna och huset generellt. De brister som upptäcktes har åtgärdats.

Det har även genomförts en partikelanalys och det har säkerställts att huset håller mycket mycket låga nivåer.

Fiberinstallationsarbetet sköts upp och är nu planerat för våren 2018.

Föreningen har annars följt underhållsplanen och under hösten uppdaterat ena tvättmaskinen så två identiska Miele tvättmaskiner nu är installerade.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har två överlåtelse ägt rum. Styrelsen har godkänt två andrahandsuthyrningar. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs beaktansvärda skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte själv har möjlighet att nyttja lägenheten. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren för avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Föreningen hade vid årets slut 35 (34) medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 6 protokollförda sammanträden. Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckningen ingår, har utförts av RB Fastighetsägare AB, en del av Riksbyggen. Fastighetsskötseln har ombesörjts av MFS Fastighetsservice.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Ekonomi

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering och ianspråkstagande av yttre reparationsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond. Reservering har skett under året med 78 600 kronor (motsvarande 0,3% av taxeringsvärdet)

Årsavgifter

Årsavgifterna sänktes med 5 % från 2014-07-01.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2018 = 1 138 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2018=455 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	774	774	774	795
Resultat efter finansiella poster	-209	-103	-957	-13
Soliditet (%)	82	82	80	85
Kassalikviditet (%)	130	170	160	255
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	79	79	79	79
Saldo yttre reoarationsfond (tkr)	704	626	547	468
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	657	657	657	657
Lån kronor per kvm yta	2 512	2 767	2 894	2 320

Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Förändring eget kapital					
Belopp vid årets ingång	14 148 025	3 858 900	625 609	-2 824 222	-102 502
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			78 600	-78 600	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning				-102 502	102 502
Upplåtelse av ny bostadsrätt					
Årets resultat					-209 384
Belopp vid årets utgång	14 148 025	3 858 900	704 209	-3 005 324	-209 384

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 005 324
årets förlust	-209 384
	-3 214 708

behandlas så att	
till yttre reparationsfond överföres	93 000
ianspråkstagande av yttre reparationsfond	-224 572
i ny räkning överföres	-3 083 136
	-3 214 708

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

Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		774 140	774 140
Övriga rörelseintäkter		1 322	1 082
Summa rörelseintäkter		775 462	775 222
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-655 374	-491 075
Övriga externa kostnader	5	-84 884	-109 643
Personalkostnader	6	-15 167	-47 161
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-206 536	-206 537
Summa rörelsekostnader		-961 962	-854 416
Rörelseresultat		-186 500	-79 194
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5	81
Räntekostnader och liknande resultatposter		-22 889	-23 389
Summa finansiella poster		-22 884	-23 308
Resultat efter finansiella poster		-209 384	-102 502
Resultat före skatt		-209 384	-102 502
Årets resultat		-209 384	-102 502

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	18 355 154	18 561 690
Summa materiella anläggningstillgångar		18 355 154	18 561 690
Summa anläggningstillgångar		18 355 154	18 561 690
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		2 079	4 158
Övriga fordringar	8	310 551	476 889
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	6 597	7 681
Summa kortfristiga fordringar		319 227	488 728
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		131 462	131 462
Summa kassa och bank		131 462	131 462
Summa omsättningstillgångar		450 689	620 190
SUMMA TILLGÅNGAR		18 805 843	19 181 880

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		18 006 925	18 006 925
Yttre reparationsfond		704 209	625 609
Summa bundet eget kapital		18 711 134	18 632 534
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 005 324	-2 824 221
Årets resultat		-209 384	-102 502
Summa fritt eget kapital		-3 214 708	-2 926 723
Summa eget kapital		15 496 426	15 705 811
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	2 961 932	3 111 932
Summa långfristiga skulder		2 961 932	3 111 932
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	150 000	150 000
Leverantörsskulder		38 431	38 466
Skatteskulder		1 547	372
Övriga skulder		0	21 961
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	157 507	153 338
Summa kortfristiga skulder		347 485	364 137
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 805 843	19 181 880

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag* (K2).

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	100 år
Om- och tillbyggnader före 2014	50 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-10 år

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Rörelseintäkter

	2017	2016
Årsavgifter bostäder	774 140	774 140
Övriga ersättningar och intäkter	1 322	1 082
	775 462	775 222

Not 3 Underhållskostnader

	2017	2016
Löpande reparationer	22 044	26 852
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	224 572	46 457
	246 616	73 309

Not 4 Driftkostnader

	2017	2016
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	62 476	79 440
Besiktning / Serviceavtal	1 104	0
Fastighetsel	18 593	17 478
Uppvärmning	184 430	187 694
Vatten	37 432	33 226
Sophämtning	37 644	37 906
Fastighetsförsäkring	25 799	23 838
Kabel-TV / Internet	8 405	6 484
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	32 875	31 700
	408 758	417 766

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Administration, kontor och övrigt	5 021	550
Revisionsarvode	18 616	16 950
Förvaltningsarvode	51 450	49 710
Övriga externa tjänster/kostnader	8 529	34 049
Övriga förbrukningsinventarier/material	1 268	8 384
	84 884	109 643

Not 6 Personalkostnader

	2017	2016
Styrelsearvoden	12 000	36 000
Lagstadgade sociala avgifter	3 167	11 161
	15 167	47 161

Not 7 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	21 086 838	14 330 738
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 086 838	14 330 738
Ingående avskrivningar	-2 525 148	-2 318 611
Årets avskrivningar	-206 536	-206 537
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 731 684	-2 525 148
Utgående redovisat värde	18 355 154	11 805 590
Taxeringsvärden byggnader	11 600 000	11 600 000
Taxeringsvärden mark	19 400 000	19 400 000
	31 000 000	31 000 000
Bokfört värde byggnader	11 599 054	11 805 590
Bokfört värde mark	6 756 100	6 756 100
	18 355 154	18 561 690

Not 8 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Avräkning skattekonto	14 068	11 587
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	296 483	465 302
	310 551	476 889

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	6 597	6 006
Förutbetald kabel-TV	0	1 675
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	0
	6 597	7 681

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Swedbank	0,631	3 mån löpande	1 230 966	1 280 966
Swedbank	0,631	3 mån löpande	1 230 966	1 280 966
Swedbank	1,048	2018-11-28	650 000	0
Swedbank	1,130	Avslutat	0	700 000
			3 111 932	3 261 932
Kortfristig del av långfristig skuld			-150 000	-150 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 361 932 kronor.

Not 11 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	7 800 000	7 800 000
	7 800 000	7 800 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna löner och arvoden	46 000	22 000
Upplupna sociala avgifter	13 426	6 488
Upplupna räntekostnader	3 462	2 840
Förskottsbetalda hyror och avgifter	50 635	65 977
Upplupna uppvärmningskostnader	26 983	26 382
Upplupna elavgifter	0	1 462
Upplupna renhållningsavgifter	0	2 363
Beräknat arvode för revision	17 000	16 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	9 826
	157 506	153 338

Stockholm 2018-

Christian Duvell
Ordförande

Eva Skärstrand

Hanna Lindstrand

Erik Lock Andersson

Stefan Stetz

Min revisionsberättelse har lämnats

Börje Krafft
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Stengodset 10

Org.nr 769606-8084

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Stengodset 10 för räkenskapsåret 2017.

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 2017 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Stengodset 10 för räkenskapsåret 2017.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har 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.

Börje Krafft
Auktoriserad revisor