

Årsredovisning
för
Brf Stengodset 5

716422-1660

Räkenskapsåret

2016

Styrelsen för Brf Stengodset 5, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1993-12-17 Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1994-02-14 och nuvarande stadgar registrerades 2015-07-13 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag, dvs. en äkta bostadsrättsförening vilket betyder att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter.

Fastigheten

Föreningens fastighet Stengodset 5 byggdes 1927 och har värdeår 1970. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1171 kvm varav hela ytan utgör lägenhetsyta. Tomtytan är 549 kvm. Marken till fastigheten innehas med äganderätt.

Fastigheten består av 26st medlemslägenheter varav 9st har överlåtit under året

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Söderberg & Partners.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådrum AB. Den tekniska förvaltningen har skötts av SBC.

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Åsa Hjelmquist	Ordförande
Susanne Berggren	Kassör
Alexander Paulsson	Ledamot
Anna Westermarck	Ledamot
Lisa Ågevik	Suppleant
Anna Ericsson	Suppleant

Revisor har varit Håkan Daniels.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-04-19. I tur att avgå vid nästa ordinarie föreningsstämma är Alexander Paulsson och Anna Westermarck.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 9 st protokollförda sammanträden.

Arvoden till styrelse har utbetalts med 5 994 kr.

w)

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Renovering av fönster
- Renovering av kungsbalkonger och fasad, efter tidigare fuktskada

Byggnadens tekniska status

Genomförd åtgärd

Renovering av fönster	År 2016
Renovering av kungsbalkonger samt fasad	År 2016

Planerad åtgärd

Inga åtgärder under 2017 är planerade.

Ekonomisk utveckling

Taxeringsvärdet för fastigheten är 34 200 000 kr varav 21 600 000 kr avser mark.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1268 kr per bostadslägenhet under 2016, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Flerårsöversikt (Kr)	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	724 913	808 588	650 878	650 878
Resultat efter fin.Poster	-513 891	-162 543	-456 591	-352 246
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	611	611	556	556
Lån/kvm bostadsrättsyta	5 250	5 250	5 037	4 783
Elkostnad/kvm totalyta	24	17	19	25
Värmekostnad/kvm totalyta	139	128	136	148
Vattenkostnad/kvm totalyta	36	32	31	31
Avsättn. undehållsfond/kvm tot.	88	73	73	73
Soliditet (%)	48	50	52	54

Nettoomsättning - Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster - Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%) - Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåt. avgifter	Yttr.resv & balk.fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	7 172 956	450 000	591 174	-1 795 051	-162 543	6 256 536
Reservering yttre fond			102 600	-102 600		0
Reservering balkongfond			9 600			9 600
lanspråktagande av yttre fond			-351 550	351 550		0
Disposition av föregående års resultat:				-162 543	162 543	0
Årets resultat					-513 891	-513 891
Belopp vid årets utgång	7 172 956	450 000	351 824	-1 708 644	-513 891	5 752 245



Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 957 594
avsättning till yttre underhållsfond	-102 600
ianspråktagande av fond	351 550
årets förlust	-513 891
	-2 222 535
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-2 222 535
	-2 222 535

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



Resultaträkning	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	724 913	808 587
Summa rörelseintäkter		724 913	808 587
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-857 971	-555 878
Övriga externa kostnader	3	-75 889	-122 922
Arvoden och personalkostnader	4	-25 994	-4 995
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-209 176	-209 176
Summa rörelsekostnader		-1 169 030	-892 971
Rörelseresultat		-444 117	-84 384
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		57	59
Räntekostnader och liknande resultatposter		-69 831	-78 218
Summa finansiella poster		-69 774	-78 159
Resultat efter finansiella poster		-513 891	-162 543
Resultat före skatt		-513 891	-162 543
Årets resultat		-513 891	-162 543

↳

Balansräkning

Not

2016-12-31

2015-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	11 936 279	12 136 597
Maskiner	6	5 792	11 588
Inventarier	7	3 061	6 124
Summa materiella anläggningstillgångar		11 945 132	12 154 309

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga fordringar		2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		11 947 932	12 157 109

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		2 420	8 464
Övriga fordringar		6 501	7 094
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	28 670	28 212
Summa kortfristiga fordringar		37 591	43 770

Kassa och bank

Kassa och bank		190 070	343 837
Summa kassa och bank		190 070	343 837
Summa omsättningstillgångar		227 661	387 607

SUMMA TILLGÅNGAR

12 175 593

12 544 716

↳

Balansräkning

Not

2016-12-31

2015-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser		7 172 956	7 172 956
Upplåtelseavgifter		450 000	450 000
Reservfond		27 624	27 624
Fond för yttre underhåll		293 450	542 400
Balkongfond		30 750	21 150
Summa bundet eget kapital		7 974 780	8 214 130

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-1 708 643	-1 795 051
Årets resultat		-513 891	-162 543
Summa fritt eget kapital		-2 222 534	-1 957 594
Summa eget kapital		5 752 246	6 256 536

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	6 000 000	6 000 000
Övriga skulder		148 883	148 883
Summa långfristiga skulder		6 148 883	6 148 883

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		151 585	36 556
Förutbetalda avgifter och hyror		51 169	57 092
Upplupna kostnader	11	71 710	45 649
Summa kortfristiga skulder		274 464	139 297

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

12 175 593

12 544 716

9

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges. Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	100 år
Fastighetsförbättringar	40 år
Tak	20 år
Maskiner	10 år
Inventarier	10 år

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2016	2015
Årsavgifter bostäder	716 266	715 966
Överlåtelseavgift	1 113	5 562
Administrativ avgift	400	0
Andrahandsuthyrning	7 178	4 450
Öres- och kronutjämning	-50	-58
Försäkringsersättning	0	78 084
Övriga rörelseintäkter	6	4 584
	724 913	808 588

⇒

Not 2 Fastighetskostnader

	2016	2015
Fastighetsskötsel grundavtal	29 496	28 752
Trädgårdsskötsel	0	6 046
Städning grundavtal	29 719	25 860
Städning extradebiteringar	8 669	612
Sotning	0	1 466
OVK	14 850	14 125
Serviceavtal	4 875	0
Hiss serviceavtal	7 439	7 155
Tvättstuga	12 115	3 439
Trapphus	1 116	1 056
Dörrar och lås	2 432	5 776
Övriga gemensamma utrymmen	13 744	0
VA	6 032	27 500
Värme	28 562	1 088
EI	30 422	456
Hissar	1 699	14 344
Tak	0	18 030
Fasader	0	27 469
Fönster	351 550	0
Gård	2 248	5 091
Vattenskada	0	79 400
Elavgifter	27 540	20 244
Uppvärmning	162 803	150 445
Vatten	42 068	37 770
Sophämtning	21 480	20 368
Grovsopor	5 493	7 016
Fastighetsförsäkring	11 779	11 228
Kabel-tv	6 740	6 736
Bredband	2 132	2 088
Kommunal fastighetsavgift	32 968	32 318
	857 971	555 878

Not 3 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Förbrukningsmaterial	5 502	948
Hemsida	827	668
Administration, kontorsmateriel	212	3 301
Styrelseomkostnader	3 700	9 134
Revisionsarvode extern revisor	11 875	12 950
Arvode ekonomisk förvaltn.	37 100	37 096
Extradeb. ekonomiskförvaltn	6 887	231
Konsultarvoden	0	43 750
Bankkostnader	2 657	9 149
Medlems- och föreningsavgifter	4 480	4 480
Trivselkostnader	2 649	1 216
	75 889	122 923

Not 4 Arvoden och personalkostnader

	2016	2015
Styrelsearvode	25 994	4 995
	25 994	4 995

Not 5 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 530 508	11 358 682
Inköp	0	171 826
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 530 508	11 530 508
Ingående avskrivningar	-2 564 569	-2 364 252
Årets avskrivningar	-200 317	-200 317
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 764 886	-2 564 569
Utgående redovisat värde	8 765 622	8 965 939
Taxeringsvärden byggnader	12 600 000	12 400 000
Taxeringsvärden mark	21 600 000	16 000 000
	34 200 000	28 400 000
Bokfört värde byggnader	8 765 622	8 965 939
Bokfört värde mark	3 170 657	3 170 657
	11 936 279	12 136 596

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	57 955	57 955
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	57 955	57 955
Ingående avskrivningar	-46 367	-40 571
Årets avskrivningar	-5 796	-5 796
Utgående ackumulerade avskrivningar	-52 163	-46 367
Utgående redovisat värde	5 792	11 588

→

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	30 628	30 628
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 628	30 628
Ingående avskrivningar	-24 504	-21 441
Årets avskrivningar	-3 063	-3 063
Utgående ackumulerade avskrivningar	-27 567	-24 504
Utgående redovisat värde	3 061	6 124

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetald försäkring	3 977	3 824
Förutbetald kabel-TV	1 740	1 685
Förutbetald ekonomisk förvaltning	9 377	9 275
Förutbetald hisservice	1 413	1 410
Förutbetald bredband	0	164
Förutbetald fastighetsskötsel	7 683	7 374
Förutbetald föreningsavgift	4 480	4 480
	28 670	28 212

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
Swedbank	0,99	2017-03-24	1 300 000	1 300 000
Swedbank	1,42	2020-02-25	3 450 000	3 450 000
Swedbank	0,43	3 mån	1 250 000	1 250 000
			6 000 000	6 000 000

Not 10 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Företagsinteckning	6 000 000	6 000 000
	6 000 000	6 000 000

↳

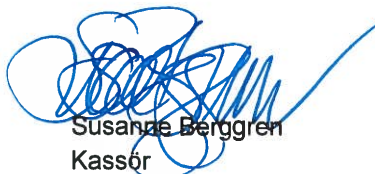
Not 11 Upplupna kostnader

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupet extern revisor	12 500	13 125
Upplupen kostnad el	2 698	1 930
Upplupen kostnad värme	25 641	19 702
Upplupen räntekostnad	10 872	10 892
Upplupet styrelsearvode	20 000	0
	71 711	45 649

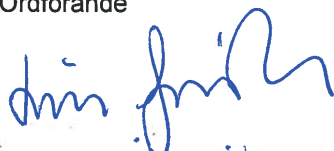
Stockholm den 5 / 4 2017



Åsa Hjelmquist
Ordförande



Susanne Berggren
Kassör



Lisa Ågerik
Suppleant



Anna Ericsson
Suppleant

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 5 / 4 2017



Håkan Daniels
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Stengodset 5

Org.nr. 716422-1660

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Stengodset 5 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.

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 Brf Stengodset 5 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.

Stockholm den 5 april 2017



Håkan Daniels
Auktoriserad revisor