

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Stengodset 5**

716422-1660

Räkenskapsåret

2013

Styrelsen för Brf Stengodset 5 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

## Förvaltningsberättelse

### Fastighet: Stengodset 5

#### Föreningens ändamål

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

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1993-12-17 Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1994-02-14 och nuvarande stadgar registrerades 2007-03-30 hos Bolagsverket.

#### Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Petra Almert	Ordförande
Christoffer Henriksson	Kassör
Tobias Helmer	Ledamot
Martin Stenberg	Ledamot
Åsa Hjelmqvist	Ledamot
Maria Calme	Suppleant
Karolina Nordemar	Suppleant

Revisor har varit Per Engzell, Engzells Revisionsbyrå AB.

#### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 21 april 2013.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 7st protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Styrelsearvode har under året betalats ut med 7 992 kronor.

#### Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådum AB.

Den tekniska förvaltningen har skötts av T&T Förvaltnings AB.

### Fastigheten

Föreningens fastighet består av 26 stycken medlemslägenheter varav 7 stycken har överlåtit under året.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Moderna Försäkringar, filial till Tryg Forsikring AS.

Föreningen har under 2013 genomfört renoveringar av de båda takterasserna, varav omfattande renovering av den ena.

Föreningen har inga större planerade underhållsarbeten eller andra investeringar planerade för 2014. Vissa kostnader för ovan nämnda renoveringar kommer dock att belasta resultatet för 2014.

### Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 28 400 000 kr varav 16 000 000 kr avser mark.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

### Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1210 kr per bostadslägenhet under 2013, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark

<b>Flerårsöversikt (Kr)</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	556	556	559	556	587
Lån/kvm bostadsrättsyta	4 783	4 185	4 185	4 185	4 223
Elkostnad/kvm totalyta	25	27	29	22	20
Värmekostnad/kvm totalyta	148	144	155	160	142
Vattenkostnad/kvm totalyta	31	32	27	28	28

### **Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-730 614
avsättning till yttre underhållsfond	-85 200
årets förlust	-352 246
	<b>-1 168 060</b>

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-1 168 060

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2013-01-01 -2013-12-31</b>	<b>2012-01-01 -2012-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	650 878	650 886
Övriga rörelseintäkter		3 377	6 901
		<b>654 255</b>	<b>657 787</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>	2		
Reparationer och underhåll		-248 474	-32 779
Driftskostnader		-96 834	-109 773
Taxebundna kostnader		-256 843	-260 334
Administrationskostnader		-65 422	-58 585
Fastighetsskatt/Kommunal avgift		-31 460	-35 490
Arvoden, löner ink. sociala avgifter		-7 992	-7 992
Avskrivningar		-171 143	-157 558
		<b>-878 168</b>	<b>-662 511</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-223 913</b>	<b>-4 724</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		766	1 156
Räntekostnader och liknande resultatposter		-129 099	-148 344
		<b>-128 333</b>	<b>-147 188</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-352 246</b>	<b>-151 912</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-352 246</b>	<b>-151 912</b>

A

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	3	12 356 814	11 975 701
Maskiner och Inventarier	4	35 430	44 289
		<b>12 392 244</b>	<b>12 019 990</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Fordringar hos intresseföretag		2 800	2 800
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>12 395 044</b>	<b>12 022 790</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	1 758
Skattefordringar		3 650	0
Förutbetalda kostnader	5	13 978	13 704
		<b>17 628</b>	<b>15 462</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>189 527</b>	<b>195 287</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>207 155</b>	<b>210 749</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>12 602 199</b>	<b>12 233 539</b>

*AE*

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	6		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		7 123 797	7 123 797
Särskilt tillskott		49 159	49 159
Balkongfond		27 624	27 624
Upplåtelseavgifter		450 000	450 000
Fond för yttre underhåll		372 000	286 800
Balkongfond		5 550	0
		<b>8 028 130</b>	<b>7 937 380</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-815 814	-578 702
Årets resultat		-352 246	-151 912
		<b>-1 168 060</b>	<b>-730 614</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>6 860 070</b>	<b>7 206 766</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	7	5 450 000	4 750 000
Övriga skulder		148 883	148 883
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 598 883</b>	<b>4 898 883</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Förskott från kunder		0	500
Leverantörsskulder		73 554	68 906
Skatteskulder		0	391
Upplupna kostnader	8	22 319	17 832
Förutbetalda avgifter och hyror		47 373	40 261
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>143 246</b>	<b>127 890</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>12 602 199</b>	<b>12 233 539</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
<b>Övriga ställda panter och säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar		5 450 000	5 290 900
		<b>5 450 000</b>	<b>5 290 900</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

A

## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

### Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges.

### Anläggningstillgångar

Avskrivning på anläggningstillgångar baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och den förväntade nyttjandeperioden.

## Noter

### Not Avskrivningar i procent

	2013-12-31	2012-12-31
Byggnad	0,50 %	0,50 %
Fastighetsförbättringar	2,50 %	2,50 %
Maskiner	10,00 %	10,00 %
Inventarier	10,00 %	10,00 %

### Not 1

	2013	2012
<b>Årsavgifter och hyror</b>		
Årsavgifter bostäder	650 878	650 887
	<b>650 878</b>	<b>650 887</b>

### Not 2

	2013	2012
<b>Reparationer och underhåll</b>		
Tvättstuga	1 525	12 003
Trapphus	2 744	0
VA	0	3 732
Ventilation	0	1 700
Ei	0	0
Hissar	1 863	8 366
Gård	3 342	6 978
Tak	0	0
Vattenskada	237 756	0
Värme	444	0
Fönster	800	0
	<b>248 474</b>	<b>32 779</b>

*M*

**Driftskostnader**

Fastighetsskötsel grundavtal	31 856	31 740
Fastighetsskötsel extradeb	1 325	425
Trädgårdsskötsel	3 817	0
Snöröjning/sandning	0	19 269
Städning grundavtal	26 655	26 461
Hiss serviceavtal	3 759	2 934
Grovsopor	5 628	5 556
Fastighetsförsäkring	9 881	9 876
Kabel-tv	6 747	6 874
Bredband	2 138	1 784
Förbrukningsinventarier	0	908
Förbrukningsmaterial	5 028	3 367
Trivselkostnader	0	580
	<b>96 834</b>	<b>109 774</b>

**Taxebundna kostnader**

Elavgifter	29 611	32 186
Uppvärmning	172 704	173 977
Vatten	36 760	37 567
Sophämtning	17 768	16 604
	<b>256 843</b>	<b>260 334</b>

**Administrationskostnader**

Administration, kontorsmateriel	1 446	3 865
Styrelseomkostnader	6 676	3 700
Revisionsarvode extern revisor	12 925	13 625
Hemsida	595	0
Arvode ekonomisk förvaltning	30 200	30 088
Konsultarvoden	2 563	0
Bankkostnader	6 747	3 037
Medlems- och föreningsavgifter	4 270	4 270
	<b>65 422</b>	<b>58 585</b>

**Fastighetsskatt/kommunal avgift**

Kommunal fastighetsavgift	31 460	35 490
	<b>31 460</b>	<b>35 490</b>

**Arvoden, löner och sociala avgifter**

Styrelsearvoden	7 992	7 992
	<b>7 992</b>	<b>7 992</b>

**Avskrivningar**

Avskrivning byggnad	29 442	29 442
Avskrivning fastighetsförbättringar	132 842	119 257
Avskrivning maskiner	5 796	5 796
Avskrivning inventarier	3 063	3 063
	<b>171 143</b>	<b>157 558</b>



### Not 3 Byggnad

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 815 285	10 815 285
Inköp	543 397	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>11 358 682</b>	<b>10 815 285</b>
Ingående avskrivningar	-2 010 242	-1 861 543
Årets avskrivningar	-162 284	-148 699
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 172 526</b>	<b>-2 010 242</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>9 186 156</b>	<b>8 805 043</b>
Taxeringsvärden byggnader	12 400 000	11 400 000
Taxeringsvärden mark	16 000 000	14 000 000
	<b>28 400 000</b>	<b>25 400 000</b>
Bokfört värde byggnader	9 186 156	8 805 043
Bokfört värde mark	3 170 657	3 170 657
	<b>12 356 813</b>	<b>11 975 700</b>

### Not 4 Inventarier

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	88 583	88 583
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>88 583</b>	<b>88 583</b>
Ingående avskrivningar	-44 294	-35 435
Årets avskrivningar	-8 859	-8 859
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-53 153</b>	<b>-44 294</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>35 430</b>	<b>44 289</b>

### Not 5 Förutbetalda kostnader

	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetald försäkring	3 381	3 119
Förutbetald kabel-TV	1 686	1 686
Förutbetald fastighetsskötsel	7 976	7 964
Förutbetald hisservice	771	771
Förutbetalt bredband	164	164
	<b>13 978</b>	<b>13 704</b>

### Not 6 Förändring av eget kapital

	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Uppl.avg särs.tills.</b>	<b>Ytr.resv&amp; balk.fond</b>	<b>Balans. resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	7 123 797	499 159	314 424	-578 702	-151 912
Reservering yttre fond			85 200	-85 200	
Balkongfond			5 550		
Disposition av föregående års resultat:				-151 912	151 912
Årets resultat					-352 246
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>7 123 797</b>	<b>499 159</b>	<b>405 174</b>	<b>-815 814</b>	<b>-352 246</b>

### Not 7 Skulder till kreditinstitut

<b>Långivare</b>	<b>Räntesats %</b>	<b>Datum för ränteändring</b>	<b>Lånebelopp 2013-12-31</b>	<b>Lånebelopp 2012-12-31</b>
Swedbank	2,58	3 mån	1 300 000	1 300 000
Swedbank	2,58	3 mån	3 450 000	3 450 000
Swedbank	2,46	3 mån	700 000	0
			<b>5 450 000</b>	<b>4 750 000</b>

*A*

## Not 8 Upplupna kostnader

	2013-12-31	2012-12-31
Upplupna räntekostnader	4 219	782
Upplupet extern revisor	13 300	13 500
Upplupen kostnad för vatten	1 900	2 550
Upplupen kostnad el	2 900	1 000
	<b>22 319</b>	<b>17 832</b>

Stockholm den 25 / 4 2014

Petra Almer  
Ordförande

Tobias Helmer  
Ledamot

Åsa Hjelmqvist  
Ledamot

Christoffer Henriksson  
Kassör

Martin Stenberg  
Ledamot

## Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 25 / 4 2014

Per Engzell

Revisor

Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Stengodset 5, org.nr 716422-1660

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Stengodset 5 för år 2013.

### Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

### Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

### Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2013-12-31 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 överskott eller underskott samt styrelsens förvaltning för år 2013.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

### Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott 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 överskott eller underskott har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, 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 underskott enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 25 april 2014



Per Engzell  
Auktoriserad revisor