

Årsredovisning
för
Brf Stengodset 5
716422-1660

Räkenskapsåret

2014

Styrelsen för Brf Stengodset 5 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

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 2007-03-30 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 1171 kvm utgör lägenhetsyta. Tomtytan är 1462 kvm. Marken till fastigheten innehas med äganderätt.

Fastigheten består av 26st medlemslägenheter varav 8st har överlåtit under året

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Arén & Partners.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådrum AB. Den tekniska förvaltningen har skötts av T&T Förvaltning AB.

Styrelse och revisor

Styrelsen har fram till april haft följande sammansättning:

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

Styrelsen har fram till maj haft följande sammansättning:

Johan Gustafsson	Ordförande
Susanne Berggren	Kassör
Alexander Paulsson	Sekreterare
Shervin Rouhani	Ledamot
Åsa Hjelmquist	Ledamot
Marie Andersson	Suppleant
Rune Granlund	Suppleant

Revisor har varit Per Engzell.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 27/4 2014. Extra stämma hölls den 17/12 2014.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 10 st protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Arvoden till styrelse har utbetalts med 6933kr

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Beslut har fattats om att höja årsavgifterna med 10% from 2015-01-01.
- Beslutat om att binda delar av banklånen, till en förmånlig ränta under början av 2015.
- Omförhandlat avtal för teknisk samt ekonomisk förvaltning.
- Beslut om att byta revisor vid nästa stämma till Håkan Daniels, Bäcklund & Partners Revison KB, då Per Engzell slutar.
- Renovering av tak, samt installation av värmeslingor i stuprör.
- Beslut om att upprätta en underhållsplan för fastigheten under början 2015, för att kunna planera och budgetera fastighetens underhåll.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Stamspolning av hela fastighetens stammar i januari 2015.

Byggnadens tekniska status

Genomförd åtgärd	År
Undercentral för vatten	2008
Takrenovering, med installation av värmeslingor i stuprör	2014

Planerad åtgärd	År	Kostnad (tkr)
Stamspolning	2015	30000
Underhållsplan för fastigheten	2015	35000

Ekonomisk utveckling

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 1217 kr per bostadslägenhet under 2014, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Flerårsöversikt (Kr)	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	650 878	650 878	650 887	650 916
Resultat efter fin.Poster	-456 591	-352 246	-151 912	-168 608
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	556	556	556	559
Lån/kvm bostadsrättsyta	5 037	4 783	4 185	4 185
Elkostnad/kvm totalyta	19	25	27	29
Värmekostnad/kvm totalyta	136	148	149	155
Vattenkostnad/kvm totalyta	31	31	32	27
Avsättn. undehållsfond/kvm tot.	73	73	65	65
Soliditet (%)	52	54	59	60

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.



Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 168 060
avsättning till yttre underhållsfond	-85 200
årets förlust	-456 591
	-1 709 851

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-1 709 851

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



Resultaträkning

	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	663 137	654 255
Summa rörelseintäkter		663 137	654 255
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-720 241	-628 583
Övriga externa kostnader	3	-71 869	-70 450
Arvoden och personalkostnader	4	-6 993	-7 992
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-200 585	-171 143
Summa rörelsekostnader		-999 688	-878 168
Rörelseresultat		-336 551	-223 913
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		154	766
Räntekostnader och liknande resultatposter		-120 194	-129 099
Summa finansiella poster		-120 040	-128 333
Resultat efter finansiella poster		-456 591	-352 246
Resultat före skatt		-456 591	-352 246
Årets resultat		-456 591	-352 246



Balansräkning

Not 2014-12-31 2013-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	12 165 088	12 356 814
Maskiner	6	17 384	23 180
Inventarier	7	9 187	12 250
Summa materiella anläggningstillgångar		12 191 659	12 392 244

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga fordringar		2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		12 194 459	12 395 044

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		67 418	3 650
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	27 201	13 978
Summa kortfristiga fordringar		94 619	17 628

Kassa och bank

Kassa och bank		161 465	189 527
Summa kassa och bank		161 465	189 527
Summa omsättningstillgångar		256 084	207 155

SUMMA TILLGÅNGAR

12 450 543 12 602 199

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		7 172 956	7 172 956
Upplåtelseavgifter		450 000	450 000
Reservfond		27 624	27 624
Fond för yttre underhåll		457 200	372 000
Balkongfond		13 350	5 550
Summa bundet eget kapital		8 121 130	8 028 130
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 253 260	-815 814
Årets resultat		-456 591	-352 246
Summa fritt eget kapital		-1 709 851	-1 168 060
Summa eget kapital		6 411 279	6 860 070
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	5 750 000	5 450 000
Övriga skulder		148 883	148 883
Summa långfristiga skulder		5 898 883	5 598 883
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		18 988	73 554
Förutbetalda avgifter och hyror		32 561	47 373
Upplupna kostnader	11	88 832	22 319
Summa kortfristiga skulder		140 381	143 246
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 450 543	12 602 199
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter</i>			
Fastighetsinteckningar		5 750 000	5 450 000
Summa ställda säkerheter		5 750 000	5 450 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga



Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Redovisningsprinciperna är förändrade jämfört med föregående år och följer från 1/1 2014 Bokföringsnämndens allmänna råd om K2.

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

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

Noter

Not Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	1,00 %
Fastighetsförbättringar	2,50 %
Maskiner	10,00 %
Inventarier	10,00 %

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2014	2013
Årsavgifter bostäder	650 878	650 878
Överlåtelseavgift	12 222	3 339
Öres- och kronutjämning	38	38
	663 138	654 255

Not 2 Fastighetskostnader

	2014	2013
Tvättstuga	16 693	1 525
Trapphus	0	2 744
Dörrar och lås	5 798	0
Värme	2 312	444
Ventilation	1 932	0
Hissar	5 235	1 863
Fönster	5 313	800
Gård	13 345	3 342
Vattenskada	292 662	237 756
Fastighetsskötsel grundavtal	31 904	31 856
Fastighetsskötsel extradeb	7 528	1 325
Trädgårdsskötsel	14 280	3 817
Städning grundavtal	24 716	26 655
Städning extradebiteringar	1 250	0
Hiss serviceavtal	3 773	3 759
Elavgifter	21 761	29 611
Uppvärmning	159 339	172 704
Vatten	36 756	36 760
Sophämtning	19 531	17 768
Grovsopor	5 219	5 628
Fastighetsförsäkring	10 540	9 881
Kabel-tv	6 744	6 747
Bredband	1 968	2 138
Kommunal fastighetsavgift	31 642	31 460
	720 241	628 583

Not 3 Övriga externa kostnader

	2014	2013
Förbrukningsmaterial	4 543	5 028
Hemsida	0	595
Administration, kontorsmaterie	1 853	1 446
Styrelseomkostnader	10 781	6 676
Revisionsarvode extern revisor	13 125	12 925
Arvode ekonomisk förvaltn.	31 970	30 200
Extradeb. ekonomiskförvaltn	1 080	0
Konsultarvoden	0	2 563
Bankkostnader	3 268	6 747
Medlems- och föreningsavgifter	4 480	4 270
Möteskostnader	769	0
	71 869	70 450

Not 4 Arvoden och personalkostnader

	2014	2013
Styrelsearvode	6 993	7 992
	6 993	7 992

M

Not 5 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 358 682	10 815 285
Inköp	0	543 397
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 358 682	11 358 682
Ingående avskrivningar	-2 172 526	-2 010 242
Årets avskrivningar	-191 726	-162 284
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 364 252	-2 172 526
Utgående redovisat värde	8 994 430	9 186 156
Taxeringsvärden byggnader	12 400 000	12 400 000
Taxeringsvärden mark	16 000 000	16 000 000
	28 400 000	28 400 000
Bokfört värde byggnader	8 994 430	9 186 156
Bokfört värde mark	3 170 657	3 170 657
	12 165 087	12 356 813

Not 6 Maskiner

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	57 955	57 955
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	57 955	57 955
Ingående avskrivningar	-34 775	-28 979
Årets avskrivningar	-5 796	-5 796
Utgående ackumulerade avskrivningar	-40 571	-34 775
Utgående redovisat värde	17 384	23 180

Not 7 Inventarier

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	30 628	30 628
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 628	30 628
Ingående avskrivningar	-18 378	-15 315
Årets avskrivningar	-3 063	-3 063
Utgående ackumulerade avskrivningar	-21 441	-18 378
Utgående redovisat värde	9 187	12 250

Not 8 Förutbetalda kostnader

	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetald försäkring	3 579	3 381
Förutbetald kabel-TV	1 684	1 686
Förutbetald ekonomisk förvaltning	9 274	7 976
Förutbetald hisservice	771	771
Förutbetald bredband	225	164
Förutbetald fastighetsskötsel	7 188	0
Förutbetald föreningsavgift	4 480	0
	27 201	13 978

Not 9 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Yttr.resv& balk.fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	7 172 956	450 000	405 174	-815 814	-352 246
Reservering yttre fond			85 200	-85 200	
Reservering balkongfond			7 800		
Disposition av föregående års resultat:				-352 246	352 246
Årets resultat					-456 591
Belopp vid årets utgång	7 172 956	450 000	498 174	-1 253 260	-456 591

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
Swedbank	1,84	3 mån	1 300 000	1 300 000
Swedbank	1,84	3 mån	3 450 000	3 450 000
Swedbank	1,60	3 mån	1 000 000	700 000
			5 750 000	5 450 000

R

Not 11 Upplupna kostnader


	2014-12-31	2013-12-31
Upplupet revisorsarvode	13 300	13 300
Upplupen kostnad vatten	2 010	1 900
Upplupen kostnad el	2 700	2 900
Upplupen kostnad värme	25 279	0
Upplupen räntekostnad	3 234	4 219
Upplupen försäkringskostnad	42 309	0
	88 832	22 319

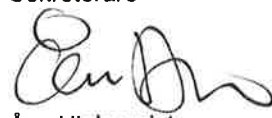
Stockholm den 17 / 3 2015


Johan Gustafsson
Ordförande


Susanne Berggren
Kassör



Alexander Paulsson
Sekreterare


Shervin Rouhani
Ledamot


Åsa Hjelmquist
Ledamot

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 25 / 7 2015


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 2014.

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 2014-12-31 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 2014.

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 mars 2015



Per Engzell
Auktoriserad revisor