

Årsredovisning 2019

BRF STENGODSET 5 716422-1660

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1993-03-18.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen har 26 bostadsrätter om totalt 1 171 kvm.

Styrelsens sammansättning

Lisa Victoria Ågevik Ordförande

Carl Sundberg

Jennifer Abdulahad

Mari Berg

Gustav Bergquist

Sanna Berggren Kassör

Erik Berg avgick som styrelsemedlem 2019-11-05.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening

Revisorer

Håkan Daniels Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-28. Extrastämma hölls 2019-10-20 resp 2019-12-10. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

2019 Uppdatering av styr och reglercentral

2019 Installation av ventilation i tvättstuga, relaxrum och undercentral

Planerade underhåll

2020-03 Målning tvättstuga och relax
2020-04 Stamspolning

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo
Teknisk förvaltning och underhåll Nytorget

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 36 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 8. Det har under året skett 5 överlåtelse.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	791	731	735	725
Resultat efter fin. poster	-183	-169	-228	-514
Soliditet, %	45	46	47	48

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	7 173	-	-	7 173
Upplåtelseavgifter	450	-	-	450
Fond, yttre underhåll	457	-	-	457
Balkongfond	54	-	12	66
Reservfond	28	-	-	28
Balanserat resultat	-2 615	-169	-	-2 784
Årets resultat	-169	169	-183	-183
Eget kapital	5 378	0	-195	5 203

Behandling av förlust

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanseras i ny räkning-3 050

Balanserat resultat	-2 784
Årets resultat	<u>-183</u>
Totalt	-2 967

Styrelsen föreslår att förlusten behandlas enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	142
Att från yttre fond i anspråk ta	-31
Upplösning reservfond	-28
Balanseras i ny räkning	<u>-3050</u>
	-2 967

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		791	731
Rörelseintäkter		0	0
Summa rörelseintäkter		791	731
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-560	-494
Övriga externa kostnader	7	-82	-74
Personalkostnader	8	-40	-52
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-200	-200
Summa rörelsekostnader		-882	-820
Rörelseresultat		-91	-90
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-93	-79
Summa finansiella poster		-93	-79
Resultat efter finansiella poster		-183	-169
Årets resultat		-183	-169

Balansräkning

Not 2019-12-31 2018-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad och mark	10	11 335	11 536
Maskiner och inventarier	11	31	0
Summa materiella anläggningstillgångar		11 366	11 536

Finansiella anläggningstillgångar

Långfristiga värdepappersinnehav	12	3	3
Summa finansiella anläggningstillgångar		3	3

Summa anläggningstillgångar		11 369	11 538
------------------------------------	--	---------------	---------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kund- och avgiftsfordringar		3	2
Övriga fordringar	13	106	5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	23	22
Summa kortfristiga fordringar		132	29

Kassa och bank

Kassa och bank		100	172
Summa kassa och bank		100	172

Summa omsättningstillgångar		232	200
------------------------------------	--	------------	------------

Summa tillgångar		11 601	11 739
-------------------------	--	---------------	---------------

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		7 623	7 623
Reservfond		28	28
Fond för yttre underhåll		523	511
Summa bundet eget kapital		8 174	8 161
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 783	-2 614
Årets resultat		-183	-169
Summa ansamlad förlust		-2 967	-2 783
Summa eget kapital		5 207	5 378
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	6 000	6 000
Övriga långfristiga skulder		149	149
Summa långfristiga skulder		6 149	6 149
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		63	66
Skatteskulder		0	0
Övriga kortfristiga skulder		1	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	182	147
Summa kortfristiga skulder		246	212
Summa eget kapital och skulder		11 601	11 739

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Stengodset 5 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Rådruum har tidigare bokat in vinstdispositionen till yttre fond redan i balansräkningen på innevarande år, nu ändrar vi det till mer gängse praxis att lägga det som ett förslag i resultatdispositionen som stämman beslutar och därefter bokas det upp. Det är alltså ingen skillnad på avsättningen, utan att den bokas upp efter stämman fattat beslut kring avsättningen.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	100 år
Fastighetsförbättringar	40 år
Tak	20 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1377 kr per bostadslägenhet under 2019, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter	2019	2018
Årsavgifter, bostäder	770	716
Övriga intäkter	22	15
Summa	791	731

Not 3, Fastighetsskötsel	2019	2018
Besiktning och service	64	12
Fastighetsskötsel	90	36
Städning	25	24
Summa	180	72

Not 4, Reparationer	2019	2018
Dörrar och lås/porttele	2	1
El	0	1
Gård/markytor	1	0
Hissar	0	6
Reparationer	10	0
Trapphus/port/entr	0	1
Tvättstuga	2	36
Underhåll	0	8
Ventilation	6	3
Värme	-1	37
Summa	20	94

Not 5, Taxebundna kostnader	2019	2018
Fastighetsel	26	32
Sophämtning	31	30
Uppvärmning	183	167
Vatten	48	37
Summa	289	267

Not 6, Övriga driftskostnader	2019	2018
Bredband	0	1
Fastighetsförsäkringar	20	18
Fastighetsskatt	36	35
Kabel-TV	5	7
Övrigt	10	0
Summa	71	61

Not 7, Övriga externa kostnader	2019	2018
Förbrukningsmaterial	5	4
Kameral förvaltning	37	38
Revisionsarvoden	15	15
Övriga förvaltningskostnader	25	17
Summa	82	74

Not 8, Personalkostnader	2019	2018
Sociala avgifter	16	17
Styrelsearvoden	24	35
Summa	40	52

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2019	2018
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	93	79
Summa	93	79

Not 10, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>14 701</u>	<u>14 701</u>
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>14 701</u>	<u>14 701</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-3 166	-2 965
Årets avskrivning	-200	-200
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-3 366</u>	<u>-3 166</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>11 335</u></u>	<u><u>11 536</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>3 171</i>	<i>3 171</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	15 200	12 600
Taxeringsvärde mark	32 000	21 600
Summa	47 200	34 200

Not 11, Maskiner och inventarier	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	128	128
Inköp	31	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	158	128
Ingående ackumulerad avskrivning	-128	-128
Utgående ackumulerad avskrivning	-128	-128
Utgående restvärde enligt plan	31	0

Not 12, Långfristiga värdepappersinnehav	2019-12-31	2018-12-31
Insats Branschorganisation	3	3
Summa	3	3

Not 13, Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
Nabo klientmedelskonto	102	0
Skattefordringar	0	5
Skattekonto	4	0
Summa	106	5

Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Försäkringspremier	7	6
Förvaltning	7	0
Kabel-TV	2	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	16
Summa	23	22

Not 15, Skulder till kreditinstitut

Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
			2019-12-31	2018-12-31
Swedbank	2019-12-28	1,15 %	1 250	1 250
Swedbank	2020-02-25	1,42 %	3 450	3 450
Swedbank	2021-03-25	1,68 %	1 300	1 300
Summa			6 000	6 000

Samtliga lån redovisas som långfristig skuld oberoende av bindningstid.

Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
El	1	0
Förutbetalda avgifter/hyror	66	53
Löner	24	0
Sociala avgifter	15	0
Uppvärmning	23	0
Utgiftsräntor	21	12
Vatten	8	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	81
<i>Summa</i>	<i>182</i>	<i>147</i>

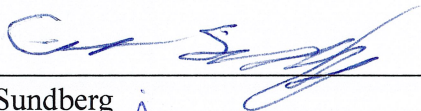
Not 17, Ställda säkerheter

Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	6 000	6 000
<i>Summa</i>	<i>6 000</i>	<i>6 000</i>

Underskrifter

Stockholm, 2020 - 04 - 23

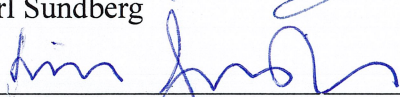
Ort och datum



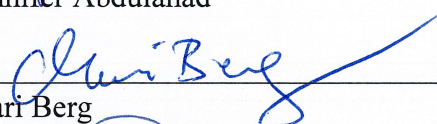
Carl Sundberg



Jennifer Abdulahad



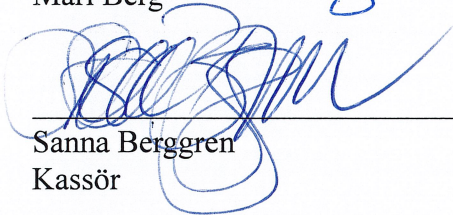
Lisa Victoria Ågevik
Ordförande



Mari Berg

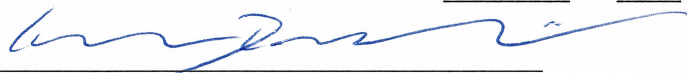


Gustav Bergquist



Sanna Berggren
Kassör

Min revisionsberättelse har lämnats 2020 - 05 - 12



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 2019.

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 2019 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 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 5 för år 2019 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 12/5 2020



Håkan Daniels

Auktoriserad revisor