



# Årsredovisning 2020

Brf Stengodset 23

Org. 769613-9547

## Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	15

### Kontaktinformation

Mail: [brf\\_stengodset\\_23@live.se](mailto:brf_stengodset_23@live.se) (styrelsen)

Hemsida: [www.brfstengodset23.se](http://www.brfstengodset23.se)

Föreningen förvaltats av Simpleko AB,  
org.nr 559108-7738

Mail: [info@simpleko.se](mailto:info@simpleko.se) [www.simpleko.se](http://www.simpleko.se)

Tdrc

Mh  
ok  
Pb Ni

# Förvaltningsberättelse

## Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

**Bostadsrättsföreningen** registrerades 2006-02-28 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2009-05-15. Föreningens gällande stadgar registrerades 2018-03-29. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

**Föreningens skattemässiga** status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag. Föreningen är idag medlemmar i Bostadsrätterna Sverige Ekonomisk Förening.

**Taxeringsvärde och fastighetsskatt**  
Taxeringsvärdet som fastslogs 2019 och gäller till år 2022 är 38 000 Kkr. Föreningen betalar endast fastighetsavgift med 1 429 kr/lgh.

**Föreningens fastighet** Stengodset 23 består av ett flerbostadshus jämte mark på adress Robert Almströmsgatan 4 i Stockholm. Fastigheten byggdes 1929 och har värdeår 1930. Fastigheten förvärvades 2009-07-01.

**Marken** innehas med äganderätt.

**Total lägenhetsyta** uppgår till 1 003 kvm enligt följande fördelning:

7 st 1 rum och kokvrå (varav en är hyresrätt)  
14 st 2 rum och kök  
1 st 3 rum och kök

Av totalt 22 lägenheter är 21 upplåtna med bostadsrätt och 1 med hyresrätt.

**Förvaltningsavtal** för den ekonomiska förvaltningen jämte att föra anteckningar om pant i lägenhetsförteckning har föreningen träffat avtal med Simpleko AB.

Den tekniska förvaltningen jämte fastighetsskötsel ombesörjer föreningen själv.

Föreningen har avtal med nedan leverantörer

Tjänst	Leverantör
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Vatten & Avfall	SVOA
El	Skellefteå Kraft
Städ	AL Städservice
Bredband	Telenor
Brandskydd	Brandsäkra Norden AB
Fastighetsjour	Securitas
Hiss	KONE
Undercentral	Fastighetsägarna
Hemsida	Hemsida 24

**Försäkring** till fullvärde har föreningen tecknat hos Brandkontoret. I försäkringsavtalet ingår en ansvarsförsäkring för styrelsen.

**Underhållsplanen** sträcker sig över 1 år och uppdateras löpande av styrelsen.

Underhållsbehovet av föreningens fastighet beräknas till 504 Kkr. t.o.m. 2021.

Planerade åtgärder	År	Kkr
Torktumlare	2021	35
Stamspolning	2021	45
Trapphus	2021	400
Port och galler källare	2021	24

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond i enlighet med av styrelsen fastställd underhållsplan.

Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Under åren 2010–2020 har följande åtgärder genomförts:

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Tak, ny plåt	2010
Hiss, ombyggnad	2010
Ny fjärrvärmecentral	2011
Stambyte, partiellt	2011
Ny elcentral och stigare	2011
Nytt fibernät indraget	2011
Ny avloppstam källare	2012
Tvättstuga, nya maskiner	2012
Framsida, cykelställ och sopkärl	2013
Porten renoverades	2014
Injustering av värmen slutfördes	2014
Fönsterrenovering	2015
Statusbesiktning	2016
OVK	2016
Låssystem	2016
Gårdstrappan	2016
Dörr värmecentral	2016
Bygglov samt upphandling och projektering av fasadrenovering	2017
Installation av galler och dörr för att skydda värmecentral	2017
Nytt torkskåp i tvättstugan	2018
Relining, inkommande gasledning	2018
Byte primär/sekundär avstängning inkommande vatten	2018
Renovering fasad, byte balkongräcken (vädringsbalkonger), byte stuprör samt utebelysning	2018
Anlagt gräsmatta och plantering framsidan	2019
Säkerhetsdörr till källaren samt ny utrymningsarmatur	2019
Justering och isolering dörrar till vädringsbalkongerna	2019

### Medlemsinformation

**Antalet medlemmar** i föreningen uppgick vid årets början till 33 st. Antalet nytillkomna medlemmar under året är 9 st. Antalet medlemmar som utträtt under året är 8 st. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 34 st. Under året har 6 överlåtelser skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen med 2,5%, en överlåtelseavgift på f.n.1 183 kr.

Pantsättningsavgift debiteras med 1%, på f.n. 473 kr.

Avgift för andrahandsuthyrning debiteras från maj 2018, år 2020 avgiften är 394 kr per månad.

Samtliga ovan angivna avgifter följer av 2020's prisbasbelopp och gäller 2020.

**Styrelsen** har sedan ordinarie föreningsstämma 2020-06-16 med påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

Per Bodare	ledamot/ordf
Christoffer Rönnblad	ledamot/kassör
Maria Linder	ledamot
Tilde de Paula Eby	ledamot
Ulrika Jirlow	ledamot
Christoffer Holm	suppleant

Till **revisor** har Tore Asplund valts.

**Valberedningen** består av Carina Liljeros Bodare och Philip Jungstedt.

**Antalet styrelsesammanträden** som protokollförts under året har uppgått till 10 st, inklusive det konstituerande mötet. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Därutöver har enskilda frågor behandlats via mail och telefon.

Föreningens firma tecknas av två ledamöter i förening.

### Händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Föreningens resultat för år 2020 är en förlust, främst hänförligt till rörelsens kostnader. I resultatet ingår avskrivningar, vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet, vilket i sig inte är kassapåverkande eller påverkar föreningens likviditet negativt. Föreningens kassaflöde, som även inkluderar investeringar samt lån och upplåtelser är positivt. Anledningen till detta är att föreningen har haft lägre underhållskostnader i år, jämfört med föregående år.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade och i samband med budgetarbetet inför år 2021 beslutade föreningen om fortsatt oförändrade avgifter.

Hyran för föreningens hyreslägenhet har höjts med 228/mån kr enligt tidigare praxis.

*Bodare*

*Mh ok  
PS Mi*

### Hypotekslån

För att sänka kostnaden har styrelsen under 2020 omförhandlat ett antal lån och vi har nu nedan totala upplåning.

Nuvarande lån				
Lån	Skuld	Ränta	Villkorsdat	Ränta 21
1	1 000 000	1,34%	30-07-2024	13 400
2	1 340 000	1,59%	30-09-2022	21 306
3	1 000 000	1,00%	01-03-2021	10 000
4	300 000	0,81%	01-12-2021	2 430
5	1 500 000	0,81%	30-10-2021	12 150

### Avtal

Under året har föreningen förnyat avtal med:

- Securitas Sverige AB (1 år) avseende jour för värmecentral, V/A samt el.
- Kone (1 år) avseende service på hissen.
- Fastighetsägarna (1 år) avseende funktionskontroll av undercentral.
- AL Städ (löpande) för trappstädning.
- Telenor (1 år) för leverans av bredband
- Hemsida 24 (2 år) för hemsidan

### Andrahandsuthyrning

Två lägenheter i föreningen har under året varit uthyrda i andrahand.

IdRE  
ML  
CR  
mi  
PB

## Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>25 542 728</b>	<b>475 100</b>	<b>-3 500 550</b>	<b>-225 951</b>	<b>22 291 327</b>
Resultatdisp enl stämman:					
Avsättning till yttre fond		51 000	-51 000		
Inspråktagande yttre fond					
Balanseras i ny räkning			-225 951	225 951	
Årets resultat				-84 743	-84 743
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>25 542 728</b>	<b>526 100</b>	<b>-3 777 502</b>	<b>-84 743</b>	<b>22 206 584</b>

## Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, Kkr	706	712	700	694	705
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-85	-226	-1775	-95	-150
Soliditet, %	81	81	81	87	86
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	610	609	610	610	611
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	5 250	5 250	5 250	3 718	3 718
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	26 091	26 091	26 091	26 091	26 091
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,45	1,44	1,42	1,61	1,50
Fastighetens belåningsgrad, % **	19,0	18,9	18,8	13,2	13,1

\* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

\*\* Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

## Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-3 777 502
Årets resultat	-84 743
	<hr/>
	-3 862 245
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	51 000
I ny räkning överföres	-3 811 245
	<hr/>
	-3 862 245

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

*IdRECK*  
*MR*  
*PBlj*

## RESULTATRÄKNING

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	706 090	712 120
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>706 090</b>	<b>712 120</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader	3	-439 777	-604 656
Övriga externa kostnader		-82 660	-65 473
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-193 890	-193 890
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-716 327</b>	<b>-864 019</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-10 237</b>	<b>-151 899</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader		-74 506	-74 052
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-74 506</b>	<b>-74 052</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-84 743</b>	<b>-225 951</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-84 743</b>	<b>-225 951</b>

*late*  
*MR*  
*RS M*

## BALANSRÄKNING

		2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	27 016 976	27 202 632
Inventarier, verktyg och installationer	6	54 018	62 252
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>27 070 994</b>	<b>27 264 884</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>27 070 994</b>	<b>27 264 884</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		4 487	2 363
Övriga fordringar		22 987	95
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	30 653	36 888
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>58 127</b>	<b>39 346</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>358 141</b>	<b>264 459</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>416 268</b>	<b>303 805</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>27 487 262</b>	<b>27 568 689</b>

IdPe  
ML  
BAM

## BALANSRÄKNING

	2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Medlemsinsatser	25 542 728	25 542 728
Yttre fond	526 100	475 100
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>26 068 828</b>	<b>26 017 828</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserad vinst eller förlust	-3 777 500	-3 500 550
Årets resultat	-84 743	-225 951
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-3 862 243</b>	<b>-3 726 501</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>22 206 585</b>	<b>22 291 327</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	<b>8</b>	
Skulder till kreditinstitut	5 140 000	5 140 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>5 140 000</b>	<b>5 140 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Leverantörsskulder	29 738	23 895
Aktuell skatteskuld	1 166	22
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	109 773	113 445
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>140 677</b>	<b>137 362</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>27 487 262</b>	<b>27 568 689</b>



## KASSAFLÖDESANALYS

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-10 237	-151 899
Avskrivningar	193 890	193 890
Erlagd ränta	-74 506	-74 052
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>109 147</b>	<b>-32 061</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-2 124	-2 363
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-16 657	-191
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	5 843	-5 021
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-2 528	9 111
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>93 681</b>	<b>-30 525</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>93 682</b>	<b>-30 525</b>
Likvida medel vid årets början	264 459	294 984
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>358 141</b>	<b>264 459</b>

*IdPE*  
*MK*  
*mi*  
*RB*

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### *Redovisningsprinciper*

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2). Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### *Värderingsprinciper m.m.*

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnad 1 %

Fastighetsförbättringar 2 %

Installationer 2 %

Inventarier 8,33 %

Markanläggning 2%

#### *Fordringar*

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### *Fastighetsskatt/Fastighetsavgift*

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 429 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

#### *Fond för yttre underhåll*

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

### Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2020	2019
	Årsavgifter bostadsrätter	597 036	596 436
	Hyresintäkter bostäder	57 396	54 660
	Intäkt bredband	43 560	43 560
	Övriga intäkter	8 098	17 464
	<b>Summa årsavgifter och hyresintäkter</b>	<b>706 090</b>	<b>712 120</b>

*T. P. M. A.*  
*B. M.*

## NOTER

Not 3	Driftkostnader	2020	2019
	Försäkring	15 376	15 110
	Städ	46 228	39 523
	Reparation och underhåll	48 993	217 397
	Hissar	22 970	21 491
	Fastighetsel	11 276	17 139
	Fjärrvärme	149 667	163 241
	Vatten	27 746	18 981
	Sophämtning	16 127	16 520
	Övrigt	57 161	51 695
	Bredband / Stadsnät	43 560	43 560
	<b>Summa personalkostnader</b>	<b>439 104</b>	<b>604 657</b>
Not 4	<b>Övriga externa kostnader</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Förvaltningsarvode	34 374	34 999
	Revisionsarvode	10 375	10 000
	Bankkostnader	4 660	2 687
	Övriga administrationskostnader	33 251	17 787
	Konsultarvoden	0	0
	<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>82 660</b>	<b>65 473</b>

*Latte ML ok  
B.M.*

## NOTER

### Noter till balansräkningen

Not 5	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	28 962 394	28 962 394
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 962 394	28 962 394
	Ingående avskrivningar	-1 759 762	-1 574 106
	Årets avskrivningar	-185 656	-185 656
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 945 418	-1 759 762
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>27 016 976</b>	<b>27 202 632</b>
	Redovisat värde byggnader	13 270 940	13 453 985
	Redovisat värde markanläggningar	111 826	114 437
	Redovisat värde mark	13 634 210	13 634 210
	<b>Summa redovisat värde</b>	<b>27 016 976</b>	<b>27 202 632</b>

Avskrivningar enligt plan beräknas på en nyttjandeperiod av 100 år avseende byggnad och 50 år avseende fastighetsförbättringar.

#### Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	38 000 000	38 000 000
varav byggnader:	11 000 000	11 000 000

Not 6	Inventarier, verktyg och installationer	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	122 788	122 788
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>122 788</b>	<b>122 788</b>
	Ingående avskrivningar	-60 536	-52 302
	Årets avskrivningar	-8 234	-8 234
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-68 770	-60 536
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>54 018</b>	<b>62 252</b>

*Handwritten notes:*  
Tidigare  
ML  
RBM

## NOTER

<b>Not 7</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Försäkringspremie	6 402	6 302
	Fastighetsägarna/Bostadrätterna	4 610	4 510
	Bredband	10 890	10 890
	Övrigt	8 751	15 186
	<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>30 653</b>	<b>36 888</b>

<b>Not 8</b>	<b>Långfristiga skulder</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Amortering efter 5 år	5 140 000	5 140 000
	<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>5 140 000</b>	<b>5 140 000</b>

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2021	Skuld per 2020-12-31
Stadshypotek	2024-07-30	1,34		1 000 000
Stadshypotek	2022-09-30	1,59		1 340 000
Stadshypotek	Rörlig	0,81		1 500 000
Stadshypotek	Rörlig	0,81		300 000
Stadshypotek	Rörlig	1,00		1 000 000
<b>Summa</b>			<b>0</b>	<b>5 140 000</b>
<b>Kortfristig del av långfristiga skulder:</b>				
<b>Amortering 2021</b>				<b>0</b>
<b>Lån för villkorsändring under 2021</b>				
<b>Summa långfristiga skulder</b>				<b>5 140 000</b>

<b>Not 9</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Fjärrvärme	19 576	20 523
	El	2 956	3 100
	Förutbetalda årsavgifter / hyresintäkter	59 767	56 443
	Upplupna låneräntor	10 872	14 377
	Övriga upplupna kostnader	16 602	19 002
	<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>109 773</b>	<b>113 445</b>

*Idre ok  
ML  
B/Mi*

## NOTER

### Övriga noter

Not 10	Skulder för vilka säkerheter ställts	2020-12-31	2019-12-31
	Övriga skulder till kreditinstitut	0	0
	Fastighetsinteckningar	5 300 000	5 300 000
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>5 300 000</b>	<b>5 300 000</b>

Stockholm



Per Bodare  
Ordförande



Ulrika Jönöw



Maria Linder

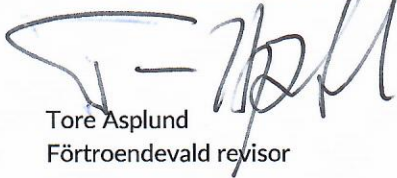


Christoffer Rönnblad



Tilde de Paula Eby

Min revisionsberättelse har lämnats den



Tore Asplund  
Förtroendevald revisor

19/4-2021

**Revisionsrapport**

**Brf Stengodset 23**

**Org.nr 769613-9547**

Jag har i egenskap av lekmannarevisor granskat verksamheten i Brf Stengodset 23 för år 2020

Granskningen har utförts i enlighet med bostadsrättslagen, som hänvisar till tillämpliga delar av lag om ekonomiska föreningar, samt god sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört granskningen för att i rimlig grad försäkra mig om att föreningens verksamhet skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att föreningens interna kontroll är tillräcklig.

Min granskning har inte föranlett några anmärkningar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen för räkenskapsåret 2020 och att resultatet disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 19 april 2021

  
Tore Asplund