



Årsredovisning 2019

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 (styrelsen)

Hemsida: www.brfstengodset23.se

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.

Tel: 010-175 71 00 (kundtjänst)

Mail: kundtjanst@rbekonomi.se

www.rbekonomi.se

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 nuvarande 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 är 38 000 Kkr. Föreningen betalar endast fastighetsavgift med 1 377 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)
2 st 1,5 rum och kök
11 st 2 rum och kök
1 st 2,5 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 Förvaltning i Östersund AB.

Den tekniska förvaltningen jämte fastighets-skötsel ombesörjer föreningen.

Föreningen har serviceavtal med Kone AB avseende service och jour för hiss, Fastighetsägarna Service Stockholm AB för funktionskontroll av fjärrvärmecentral samt med Securitas Sverige AB för akut dygnet runt jour.

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 75 Kkr. t.o.m. 2020.

Planerade åtgärder	År	Kkr
Stamspolning	2020	75

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 2010–2018 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

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 33. Antalet nytillkomna medlemmar under året är 11. Antalet medlemmar som utträtt under året är 8. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 36. Under året har 5 överlåtelser skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f.n. 1 183 kr.

Pantsättningsavgift debiteras i förekommande fall köparen med f.n. 473 kr.

Avgift för andrahandsuthyrning debiteras från och maj 2018 med 387,50 kr per månad.

Samtliga ovan angivna avgifter följer av 2019 års prisbasbelopp och gäller 2019.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2019-03-28 och påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

Per Bodare	ledamot/ordf
Moa Axelsson	ledamot
Josefin Snöbohm	ledamot
Tilde de Paula Eby	ledamot
Ulrika Jirlow	suppleant
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 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 har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat för år 2019 var negativt, främst hänförligt till kostnader för reparationer och underhåll. 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 upplåtelse, var negativt. Anledningen till detta är att den löpande driften visar negativt resultat.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade och i samband med budgetarbetet inför år 2020 beslutade föreningen om fortsatt oförändrade avgifter.

Hyran för föreningens hyreslägenhet har höjts med 5 % enligt tidigare praxis.

Genomförda åtgärder

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Td
PB JS OH

<i>Genomförda åtgärder</i>	<i>Kkr</i>
Anlagt gräsmatta och plantering framsidan	25
Säkerhetsdörr till källaren samt ny utrymningsarmatur	40
Justering och isolering dörrar till vädringsbalkongerna	100

Hypotekslån

För att minska risken för ökade räntekostnader har ytterligare ett lån låsts på 5 år. Föreningen har nu ca 1/3 fördelat på 5 år, 1/3 på 3 år samt 1/3 på 90 dagar.

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.
- Brandsäkra avseende systematiskt brandskyddsarbete (3 år)

Säkerhetsdörr till källare

Dörren till källaren har bytts ut mot en klass 2 dörr som klarar dagens brandsäkerhetsnormer.

Brandssäkring

Under året har styrelsen inlett ett samarbete med Brandsäkra. Arbetet avser skydd mot brand och vår totala brandöversyn inklusive genomgång och utbyte av brandsläckare samt ny utrymningsarmatur i källaren.

Blåljus och Grannsamverkan

Styrelsen har beslutat gå med i grannsamverkan samt installerat en s.k. blåljuskod till entréporten

Hiss

Arbetet som påbörjades 2018 slutfördes tidigt under året.

Entré

Under våren 2019 har ny gräsmatta och ny plantering av buskar och blommor planteras utanför entrén.

Dörrar till vädringsbalkonger

Dörrarna har riktats och isolerats för att minska draget. I samband med detta renoverades även ledstängerna.

Andrahandsuthyrning

Två lägenheter i föreningen har under året varit uthyrda i andra hand.

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	25 542 728	424 100	-1 674 923	-1 774 627	22 517 278
Resultatdisp enl stämma:					
Avsättning till yttre fond		51 000	-51 000		
lanspråktagande yttre fond					
Balanseras i ny räkning			-1 774 627	1 774 627	
Årets resultat				-225 950	-225 950
Belopp vid årets utgång	25 542 728	475 100	-3 500 551	-225 950	22 291 328

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, Kkr	712	700	705	690	746 000
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-226	-1775	-150	-643	-57 000
Soliditet, %	81	81	86	87	88
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	609	610	610	611	611
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	5 250	5 250	3 718	3 718	3 718
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	26 091	26 091	26 091	26 091	26 091
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,44	1,42	1,61	1,50	1,31
Fastighetens belåningsgrad, % **	18,9	18,8	13,2	13,1	13,0

* 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	-3 500 551
Årets resultat	-225 951
	<hr/>
	-3 726 502
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	51 000
I ny räkning överföres	-3 777 502
	<hr/>
	-3 726 502

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.

Handwritten signature:
LdTC
R3 JS OH

RESULTATRÄKNING

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	<u>712 120</u>	<u>700 374</u>
Summa rörelsens intäkter		712 120	700 374
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-604 656	-2 085 329
Övriga externa kostnader	4	-65 473	-133 315
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-193 890</u>	<u>-193 890</u>
Summa rörelsens kostnader		-864 019	-2 412 534
Rörelseresultat		-151 899	-1 712 160
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		<u>-74 052</u>	<u>-62 467</u>
Summa finansiella poster		-74 052	-62 467
Resultat efter finansiella poster		-225 951	-1 774 627
Årets resultat		-225 951	-1 774 627

TDR
CB 75

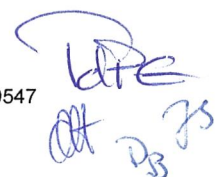
BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	27 202 632	27 388 288
Inventarier, verktyg och installationer	6	62 252	70 486
Summa materiella anläggningstillgångar		27 264 884	27 458 774
Summa anläggningstillgångar		27 264 884	27 458 774
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2 363	0
Aktuell skattefordran		0	858
Övriga fordringar		95	95
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	36 888	36 697
Summa kortfristiga fordringar		39 346	37 650
Kassa och bank		264 459	294 984
Summa omsättningstillgångar		303 805	332 634
SUMMA TILLGÅNGAR		27 568 689	27 791 408

Idre
R3 18/11

BALANSRÄKNING

	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	25 542 728	25 542 728
Yttre fond	475 100	424 100
Summa bundet eget kapital	26 017 828	25 966 828
Fritt eget kapital		
Balanserad vinst eller förlust	-3 500 550	-1 674 923
Årets resultat	-225 951	-1 774 627
Summa fritt eget kapital	-3 726 501	-3 449 550
Summa eget kapital	22 291 327	22 517 278
Långfristiga skulder	8	
Skulder till kreditinstitut	5 140 000	5 140 000
Summa långfristiga skulder	5 140 000	5 140 000
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	23 895	28 916
Aktuell skatteskuld	22	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	113 445	105 214
Summa kortfristiga skulder	137 362	134 130
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	27 568 689	27 791 408



KASSAFLÖDESANALYS

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-151 899	-1 712 160
Avskrivningar	193 890	193 890
Erlagd ränta	-74 052	-62 467
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-32 061	-1 580 737
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-2 363	0
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-191	1 966
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-5 021	-10 742
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	9 111	2 904
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-30 525	-1 586 609
Finansieringsverksamheten		
Upptagna långfristiga lån	0	1 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	1 500 000
Förändring av likvida medel	-30 525	-86 609
Likvida medel vid årets början	294 984	381 594
Likvida medel vid årets slut	264 459	294 984

Tdpe
2019-12-31

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 1 377 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

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2019	2018
	Årsavgifter bostadsrätter	596 436	597 336
	Hyresintäkter bostäder	54 660	52 056
	Intäkt bredband	43 560	43 560
	Övriga intäkter	17 464	7 422
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	712 120	700 374
Not 3	Driftkostnader	2019	2018
	Städ	39 523	51 193
	Reparation och underhåll	181 876	1 660 617
	Hissar	19 215	16 256
	Fastighetsel	17 139	22 311
	Fjärrvärme	163 241	172 390
	Vatten	18 981	23 607
	Sophämtning	16 520	13 782
	Bredband / Stadsnät	43 560	43 560
	Försäkring	15 110	15 076
	Fastighetsavgift	30 294	29 414
	Övrigt	59 197	37 123
	Summa driftkostnader	604 656	2 085 329
Not 4	Övriga externa kostnader	2019	2018
	Förvaltningsarvode	34 999	34 729
	Revisionsarvode	10 000	9 500
	Bankkostnader	2 687	26 544
	Övriga administrationskostnader	17 787	14 105
	Konsultarvoden	0	48 437
	Summa övriga externa kostnader	65 473	133 315

TdPe
PB JS AH

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 5	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	28 962 394	28 962 394
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 962 394	28 962 394
	Ingående avskrivningar	-1 574 106	-1 388 450
	Årets avskrivningar	-185 656	-185 656
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 759 762	-1 574 106
	Utgående redovisat värde	27 202 632	27 388 288
	Redovisat värde byggnader	13 453 985	13 637 030
	Redovisat värde markanläggningar	114 437	117 048
	Redovisat värde mark	13 634 210	13 634 210
	Summa redovisat värde	27 202 632	27 388 288
	<i>Taxeringsvärde</i>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	38 000 000	27 400 000
	varav byggnader:	11 000 000	9 000 000
Not 6	Inventarier, verktyg och installationer	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	122 788	122 788
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	122 788	122 788
	Ingående avskrivningar	-52 302	-44 068
	Årets avskrivningar	-8 234	-8 234
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-60 536	-52 302
	Utgående redovisat värde	62 252	70 486
Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Försäkringspremie	6 302	6 237
	Fastighetsägarna/Bostadrätterna	4 510	6 734
	Bredband	10 890	10 890
	Övrigt	15 186	12 836
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	36 888	36 697

NOTER

Not 8	Långfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31
	Amortering efter 5 år	5 140 000	5 140 000
	Summa långfristiga skulder	5 140 000	5 140 000

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2020	Skuld per 2019-12-31
Stadshypotek	2024-07-30	1,34		1 000 000
Stadshypotek	2022-09-30	1,59		1 340 000
Stadshypotek	rör	1,25		1 000 000
Stadshypotek	rör	1,50		300 000
Stadshypotek	rör	1,50		1 500 000
Summa			0	5 140 000
Avgår kortfristig del				0
Summa långfristiga skulder				5 140 000

Not 9	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Fjärrvärme	20 523	22 544
	El	3 100	2 200
	Förutbetalda årsavgifter / hyresintäkter	56 443	55 883
	Upplupna låneräntor	14 377	11 479
	Övriga upplupna kostnader	19 002	13 108
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	113 445	105 214

TdPE
AS JS AH

NOTER

Övriga noter

Not 10 Skulder för vilka säkerheter ställts	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	<u>5 300 000</u>	<u>4 200 000</u>
Summa ställda säkerheter	5 300 000	4 200 000

Stockholm 2020-05-05



Per Bodare



Moa Axelsson

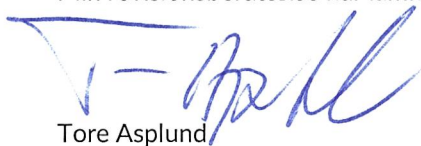


Josefin Snöbohm



Tilde de Paula Eby

Min revisionsberättelse har lämnats den 10/5 2020.



Tore Asplund

Förtroendevald revisor