

Årsredovisning 2017

Brf Stengodset 23

Org. 769613-9547

RB GLE
K
AS M

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 Agentia Förvaltning AB, org.nr 559068-1309.

Tel: 08- 522 18 242 (kundtjänst)

Mail: kundtjanst@agentiaforvaltning.se

www.agentiaforvaltning.se

RB
GLE
hm
BY

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 2010-02-04. 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.

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 Agentia Förvaltning 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 2 år och uppdateras löpande av styrelsen.

Underhållsbehovet av föreningens fastighet beräknas till 1 700 Kkr t.o.m. 2019.

Planerade åtgärder	År	Kostnad/ Kkr
Renovering av fasaden	2018	1 700

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.

RB
GLE
B
M

Under åren 2010-2016 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

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 34 st. Antalet nytillkomna medlemmar under året är 4. Antalet medlemmar som utträtt under året är 5. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 33. Under året har 4 överlåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 138 kr.

Pantsättningsavgift debiteras i förekommande fall köparen med f n 455 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2017-05-10 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Anna Sahlén	ledamot/ordf
Kjell Sundqvist	ledamot/kassör
Maxime Löfblad	ledamot/sekr
Gustaf Larsson Ernefelt	ledamot
Per Bodare	ledamot
Anna Cedergren	suppleant

Till **revisor** har Tore Asplund valts, Asplunds S&T Handelsbolag.

Valberedningen består av Marco Ivanic.

Antalet styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 11 st.

Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med.

Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat för år 2017 uppgår till -95 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet föregående år som var -150 Kkr.

Förändringen beror främst på lägre kostnader för reparationer och underhåll.

I resultatet för 2017 ingår avskrivningar med 194 Kkr avseende byggnader, markanläggningar samt inventarier. Exkluderas avskrivningarna blir resultatet 99 Kkr. Detta innebär att föreningen under året haft ett likviditetsmässigt överskott från den löpande verksamheten.

Föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser är positivt med 51 Kkr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade och i samband med budgetarbetet inför år 2018 beslutade föreningen om fortsatt oförändrade avgifter.

Hyran för föreningens hyreslägenhet har under året höjts med 207 kr/mån.

Genomförda åtgärder

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

Genomförda åtgärder	Kkr
Bygglov samt upphandling och projektering av fasadrenovering	64
Uppsättning av galler och dörr för att skydda värmecentral	10

Hypotekslån

För att minska risken för ökade räntekostnader de närmaste åren har befintliga lån omfördelats med ca 1/3 vardera med bindningstid på 90 dagar, 3 år samt 5 år.

Ekonomisk förvaltning

Avtal avseende ekonomisk förvaltning med Agentia Förvaltning AB har förlängts med 3 år fram till 2020-12-31 varvid kostnaderna för den ekonomiska förvaltningen kommer att minska.

Verklig huvudman

Under året anmäldes till Bolagsverket att föreningen inte har någon s.k. verklig huvudman, d.v.s. att det inte finns en eller flera personer som ytterst äger eller kontrollerar föreningen.

Fasadrenovering och bygglov

Styrelsen har under året upphandlat en totalentreprenad för renovering av fasaden mot gatan och mot innergården. Entreprenaden innehåller även vissa justeringar av tak, stuprör samt byte av räcken på vädringsbalkonger.

Inför renoveringen anlätade styrelsen i slutet av 2016 Breiman Konsulter AB för att bistå med underlag och anbudsförfrågan vid upphandlingen. Vidare kommer Breiman Konsulter AB att bistå styrelsen vid besiktningar under arbetets gång. Ansökan om bygglov har hanterats av styrelsen.

Andrahandsuthyrning

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

Nya avtal

Under året har föreningen ingått avtal med Securitas Sverige AB avseende jour för värmecentral, V/A samt el.

Ny hemsida

Under året har föreningen lagt upp en ny hemsida där allt ifrån stadgar till aktuell information kommer att publiceras.
<http://www.brfstengodset23.se>

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	25 542 728	322 100	-1 327 584	-150 173	24 387 071
Resultatdisp enl stämman:					
Avsättning till yttre fond		51 000	-51 000		
lanspråktagande yttre fond					
Balanseras i ny räkning			-150 173	150 173	
Årets resultat				-95 165	-95 165
Belopp vid årets utgång	25 542 728	373 100	-1 528 757	-95 165	24 291 906

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, Kkr	694	705	690	746	650
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-95	-150	-643	-57	-132
Soliditet, %	87	86	87	88	88
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	610	611	611	610	610
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	3 718	3 718	3 718	3 412	3 412
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	26 091	26 091	26 091	26 091	26 091
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,61	1,50	1,31	2,54	2,27
Fastighetens belåningsgrad, % **	13,2	13,1	13,0	11,9	11,8

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån. ** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

GLE
DB
W

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-1 528 757
Årets resultat	-95 165
	<hr/>
	-1 623 922
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	51 000
I ny räkning överföres	-1 674 922
	<hr/>
	-1 623 922

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.

GLE
B
A H

RESULTATRÄKNING

		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	694 140	695 019
Övriga rörelseintäkter		0	9 494
Summa rörelsens intäkter		694 140	704 513
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-472 087	-554 175
Övriga externa kostnader	4	-64 250	-51 672
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-193 890	-193 890
Summa rörelsens kostnader		-730 227	-799 737
Rörelseresultat		-36 087	-95 224
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		0	30
Räntekostnader		-59 078	-54 979
Summa finansiella poster		-59 078	-54 949
Resultat efter finansiella poster		-95 165	-150 173
Årets resultat		-95 165	-150 173

DB
GLE
A
H

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2017-12-31	2016-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	27 573 944	27 759 600
Inventarier, verktyg och installationer	6	78 720	86 954
Summa materiella anläggningstillgångar		27 652 664	27 846 554
Summa anläggningstillgångar		27 652 664	27 846 554
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Aktuell skattefordran		1 342	2 376
Övriga fordringar		95	95
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	38 663	37 094
Summa kortfristiga fordringar		40 100	39 565
Kassa och bank		381 594	330 296
Summa omsättningstillgångar		421 694	369 861
SUMMA TILLGÅNGAR		28 074 358	28 216 415

GL
RB
A W

BALANSRÄKNING

	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	25 542 728	25 542 728
Yttre fond	373 100	322 100
Summa bundet eget kapital	25 915 828	25 864 828
Fritt eget kapital		
Balanserad vinst eller förlust	-1 528 757	-1 327 584
Årets resultat	-95 165	-150 173
Summa fritt eget kapital	-1 623 922	-1 477 757
Summa eget kapital	24 291 906	24 387 071
Långfristiga skulder	8	
Skulder till kreditinstitut	3 640 000	3 640 000
Summa långfristiga skulder	3 640 000	3 640 000
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	39 658	85 663
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 102 794	103 681
Summa kortfristiga skulder	142 452	189 344
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	28 074 358	28 216 415

GLE
RB
St
St

KASSAFLÖDESANALYS

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-36 087	-95 224
Avskrivningar	193 890	193 890
Erhållen ränta mm	0	30
Erlagd ränta	-59 078	-54 979
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	98 725	43 717
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	0	1 182
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-1 569	-9 796
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-46 005	52 693
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	147	-2 677
Kassaflöde från den löpande verksamheten	51 298	85 119
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Förändring av likvida medel	51 298	85 119
Likvida medel vid årets början	330 296	245 177
Likvida medel vid årets slut	381 594	330 296

GUE
M
A

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 1 315 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.

GLE
RB
K

NOTER

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2017	2016
	Årsavgifter bostadsrätter	597 336	598 354
	Hyresintäkter bostäder	49 572	47 338
	Intäkt bredband	43 230	43 726
	Övriga intäkter	4 002	5 601
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	694 140	695 019
Not 3	Driftkostnader	2017	2016
	Städ	37 006	39 875
	Reparation och underhåll	95 281	182 227
	Hissar	15 631	15 030
	Fastighetsel	12 500	11 984
	Fjärrvärme	179 409	181 992
	Vatten	20 286	17 762
	Sophämtning	12 904	13 068
	Bredband / Stadsnät	43 549	43 571
	Försäkring	14 770	14 236
	Fastighetsavgift	28 930	27 900
	Övrigt	11 821	6 530
	Summa driftkostnader	472 087	554 175
Not 4	Övriga externa kostnader	2017	2016
	Förvaltningsarvode	35 841	36 252
	Revisionsarvode	10 000	7 500
	Bankkostnader	3 109	2 497
	Övriga administrationskostnader	15 300	5 423
	Summa övriga externa kostnader	64 250	51 672

GLE
B
A
H

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 5	Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	28 962 394	28 962 394
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 962 394	28 962 394
	Ingående avskrivningar	-1 202 794	-1 017 138
	Årets avskrivningar	-185 656	-185 656
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 388 450	-1 202 794
	Utgående redovisat värde	27 573 944	27 759 600
	Redovisat värde byggnader	13 820 075	14 003 120
	Redovisat värde markanläggningar	119 659	122 270
	Redovisat värde mark	13 634 210	13 634 210
	Summa redovisat värde	27 573 944	27 759 600
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	27 400 000 9 000 000	27 400 000 9 000 000
Not 6	Inventarier, verktyg och installationer	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	122 788	122 788
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	122 788	122 788
	Ingående avskrivningar	-35 834	-27 600
	Årets avskrivningar	-8 234	-8 234
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-44 068	-35 834
	Utgående redovisat värde	78 720	86 954
Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	Försäkringspremie	6 237	5 931
	Fastighetsägarna/Bostadrätterna	6 570	10 920
	Bredband	10 890	10 890
	Övrigt	14 966	9 353
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	38 663	37 094

GLE
B
H

NOTER

Not 8	Långfristiga skulder	2017-12-31	2016-12-31
	Amortering efter 5 år	3 640 000	3 640 000
	Summa långfristiga skulder	3 640 000	3 640 000

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2018	Skuld per 2017-12-31
Stadshypotek	2022-09-30	1,59		1 340 000
Stadshypotek	2018-01-15	1,25		1 000 000
Stadshypotek	2020-12-01	1,25		1 000 000
Stadshypotek	2018-02-19	1,25		300 000
Summa			0	3 640 000
Avgår kortfristig del				0
Summa långfristiga skulder				3 640 000

Not 9	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	Fjärrvärme	26 347	26 681
	El	1 387	2 529
	Förutbetalda årsavgifter / hyresintäkter	52 230	54 476
	Upplupna låneräntor	8 755	9 561
	Övriga upplupna kostnader	14 075	10 434
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	102 794	103 681

GLE
①
Jhu
D W

NOTER

Övriga noter

Not 10 Skulder för vilka säkerheter ställts	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	4 200 000	4 200 000
Summa ställda säkerheter	4 200 000	4 200 000

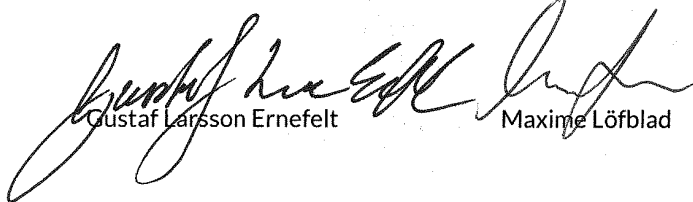
Stockholm 2018-03-12



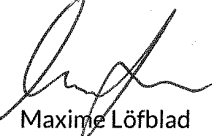
Anna Sahlin



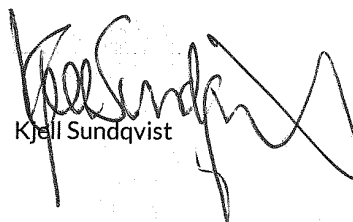
Per Bodare



Gustaf Larsson Ernefelt




Maxime Löfblad



Kjell Sundqvist

Min revisionsberättelse har lämnats den 7/4 2018.



Tore Asplund
Förtroendevald revisor

Revisionsrapport

Brf Stengodset 23

Org.nr 769613-9547

Jag har i egenskap av lekmannarevisor granskat verksamheten i Brf Stengodset 23 för år 2017

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 2017 och att resultatet disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 7 april 2018

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Tore Asplund', written over a faint, illegible stamp or background.

Tore Asplund