

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Stengodset 9

769608-5146

Räkenskapsåret

2015-01-01 - 2015-12-31

Innehållsförteckning:

	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Tilläggsupplysningar/underskrifter	6-9

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Stengodset 9, Norrbackagatan 14 i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2015-01-01-2015-12-31.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen äger fastigheten Stengodset 9 i Stockholm. Fastighetens adress är Norrbackagatan 14, 113 41 Stockholm. Verksamheten består i att bereda bostäder åt medlemmarna samt uthyrning av en lokal.

Föreningen omfattar 27 bostadslägenheter och 1 lokal. Vid årets utgång var 26 lägenheter upplåtna med bostadsrätt, 1 lägenhet och 1 lokal uthyrda.

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2015-06-14 haft följande sammansättning:

Stefan Hagdahl	Ledamot, ordförande
Per Galvér	Ledamot
Lars Jansson	Ledamot, sekreterare
Tim Holmberg	Suppleant
Pierre Sjöberg	Suppleant

~~Styrelsens sammansättning 2015-01-01 - 2015-06-14. Stefan Hagdahl ordförande, Thomas Andersson kassör, Lars Jansson sekreterare.~~

Styrelsen arvoderas enligt stämmobeslut 1,5 basbelopp för 2015.

Revisor

Revisor vald på föreningsstämma.

Thomas Andersson	Revisor
------------------	---------

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av BEJO AB.

Händelser under året

Ordinarie föreningsstämma hölls den 14:e juni 2015.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och hållit 12 protokollförda sammanträden.

Antalet bostadsrätter i föreningen har under det gångna året utökats från 26 till 28:

- Försäljning av föreningens tidigare hyreslägenhet på nedre botten som bostadsrätt slutfördes januari 2015.
- En ny bostadsrätt har tillkommit på 5 tr genom uppdelning av en bostadsrättslägenhet till två.

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits till nya ägare.

Föreningens lokal har under det gångna året varit outhyrd pga de sättningsskador som uppkommit och i samband med detta löstes även det innevarande hyreskontraktet av föreningen efter förlikning.

Föreningen har under året genomfört underhålls och investeringsarbeten omfattande:

- Fortsatt installation av säkerhetsdörrar till samtliga lägenheter.
- Fortsatt installation och driftsättning av nytt passersystem för entréer och källare.
- Fortsatt renovering av trapphusets ytskikt och belysningsystem.
- Påbörjat analys av sättningsskadan i källarlokalen samt projektering av eventuellt alternativ användning av uthyrningslokalen inför renoveringsbeslut.
- Bytt befintlig avloppsstam i uthyrningslokalen.

Flerårsöversikt

	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31
Nettoomsättning	823 313	831 646	820 319	765 256
Resultat efter finansiella poster	47 491	-86 277	7 120	-56 760
Soliditet, %	85	79	83	79

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

	Belopp i kr
balanserat resultat	-1 099 075
årets resultat	47 491
Totalt	-1 051 584
disponeras för	
avsättning till fond för yttre underhåll	67 000
överföring till balanserat resultat	-1 118 584
Totalt	-1 051 584

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Föreningens intäkter			
Årsavgifter	1	744 790	716 268
Hysesintäkter, bostäder		-	33 710
Hysesintäkter, ComHem		38 250	37 250
Hysesintäkter, framtida balkongkostnader		6 300	6 300
Hysesintäkter, säkerhetsdörrar		32 600	-
Hyror lokaler		-10 941	28 963
Övriga intäkter		12 314	9 155
Nettoomsättning		823 313	831 646
Föreningens kostnader			
Förvaltnings- och administrationskostnader	2	-636 850	-740 702
Avskrivning byggnad	3	-60 326	-57 077
Rörelseresultat		126 137	33 867
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		12	85
Räntekostnader		-78 658	-120 229
Resultat efter finansiella poster		47 491	-86 277
Resultat före skatt		47 491	-86 277
Årets resultat		47 491	-86 277

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	19 907 080	19 317 531
Inventarier	4	-	-
		<u>19 907 080</u>	<u>19 317 531</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>19 907 080</u>	<u>19 317 531</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		20	7 294
Övriga fordringar		3 046	2 612 436
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		12 928	18 990
		<u>15 994</u>	<u>2 638 720</u>
Kassa och bank		1 201 741	853 856
Summa omsättningstillgångar		<u>1 217 735</u>	<u>3 492 576</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>21 124 815</u>	<u>22 810 107</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	5		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		16 383 500	16 383 500
Upplåtelseavgifter		2 290 948	2 290 948
Fond för yttre underhåll		353 000	286 000
		<u>19 027 448</u>	<u>18 960 448</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 099 075	-945 798
Årets resultat		47 491	-86 277
		<u>-1 051 584</u>	<u>-1 032 075</u>
Summa eget kapital		<u>17 975 864</u>	<u>17 928 373</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	6	2 900 000	4 400 000
		<u>2 900 000</u>	<u>4 400 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		28 670	228 473
Skatteskulder		37 728	36 402
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		182 553	216 859
		<u>248 951</u>	<u>481 734</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>21 124 815</u>	<u>22 810 107</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
Fastighetsinteckningar	3 000 000	3 000 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2-reglerna).

För att visa en rättvisande bild av föreningens ekonomi har värdehöjande reparationer bokförts under byggnad.

Enligt föreningens stadgar skall minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde avsättas till fond för yttre underhåll.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Värderingsprinciper m.m.

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

Avskrivningsmetod och avskrivningsprocent

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats, varvid hänsyn tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
-Byggnader	0,5 %
-Byggnadsinventarier	10 %
-Inventarier	20 %

Noter

Not 1 Årsavgifter

Årsavgiften har varit oförändrad under verksamhetsåret.

Not 2 Förvaltnings- och administrationskostnader

	2015-12-31	2014-12-31
Fastighetsskötsel	21 200	18 947
Städning	37 500	43 997
Hiss	11 966	6 828
Tvättstuga	-	3 239
Gård	-	229
Undercentral	9 056	7 650
Snöröjning	7 916	2 084
Reparation och underhåll	72 334	80 292
Elavgifter	19 709	18 944
Uppvärmning	158 466	165 452
Vatten och avlopp	18 621	17 487
Sophämtning	28 239	32 114
Fastighetsförsäkringar	29 865	27 593
Kabel-TV	40 880	39 179
Teknisk förvaltning	-	1 063
Övriga fastighetskostnader	5 836	240
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	37 728	36 402
Styrelsearvoden	24 650	44 500
Revisionsarvoden	-5 250	9 250
Ekonomisk förvaltning	39 149	40 329
Övriga förvaltningskostnader	13 375	14 636
Konsultarvoden	39 725	11 875
Mäklararvode	-	49 250
Juridiska kostnader	18 975	-
Arbetsgivaravgift, löneskatt	6 910	69 122
Summa	636 850	740 702

Not 3 Byggnad och mark

Byggnaden är fullvärdeförsäkrad hos Brandkontoret.
Föreningen äger fastigheten Stengodset 9 i Stockholms kommun.

	2015-12-31	2014-12-31
Anskaffningsvärde byggnad	11 415 342	9 994 076
Årets inköp	649 875	1 421 266
Ingående avskrivning enligt plan	-508 268	-451 191
Årets avskrivning enligt plan	-60 326	-57 077
Mark	8 410 457	8 410 457
Utgående bokfört värde	19 907 080	19 317 531
Taxeringsvärde bostäder	21 600 000	21 600 000
Taxeringsvärde lokaler	476 000	476 000
	22 076 000	22 076 000

Not 4 Inventarier

	2015-12-31	2014-12-31
Anskaffningsvärde	57 460	57 460
Ingående avskrivning enligt plan	-57 460	-57 460
Utgående bokfört värde	-	-

Not 5 Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	16 383 500	2 290 948	286 000	-945 798	-86 277
Disposition enligt årsstämmobeslut			67 000	-153 277	86 277
Årets resultat					47 491
Vid årets slut	16 383 500	2 290 948	353 000	-1 099 075	47 491

Not 6 Skulder till kreditinstitut

	2015-12-31	2014-12-31
Swedbank Hypotek, bundet till 2017-11-24		
Ränta 3,1 %		
Ingående bokfört värde	2 000 000	2 000 000
Årets amortering	-	-
Utgående bokfört värde	2 000 000	2 000 000
Swedbank Hypotek, rörlig ränta		
Ränta 1,28 %		
Ingående bokfört värde	900 000	900 000
Årets amortering	-	-
Utgående bokfört värde	900 000	900 000
Swedbank Hypotek		
Nytt lån		1 500 000
Ingående bokfört värde	1 500 000	
Årets amortering	-1 500 000	-
Utgående bokfört värde	-	1 500 000
Summa utgående bokfört värde	2 900 000	4 400 000

ORA

Underskrifter

Stockholm 2016- -

Stefan Hagdahl

Per Galvér

Lars Jansson

Min revisionsberättelse har avgivits 2016-09-15



Thomas Andersson
Revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Bostadsrättsföreningen Stengodset 9
org nr 769608-5146

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Stengodset 9 för år 2015-01-01 - 2015-12-31.

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 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 bolaget 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 bolagets 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 Bostadsrättsföreningen Stengodset 9s finansiella ställning per 2015-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 bolagets vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Stengodset 9 för år 2015-01-01 - 2015-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust 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 bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med stadgarna.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid mot årsredovisningslagen eller stadgarna.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att årsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2016-09-15



Thomas Andersson
Revisor