

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Stengodset 9
769608-5146

Räkenskapsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

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

Out

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Stengodset 9, Norrbackagatan 14 i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2016-01-01-2016-12-31.

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 27 lägenheter upplåtna med bostadsrätt, 1 lägenhet och 1 lokal uthyrda. **EN BILVÄRMEBESÖK PÅ VINDEN,**
OUTHYRD PÅ REPARATIONS- OCH OMBYGGNADS
ARBETEN.

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2016-05-22 haft följande sammansättning:

Stefan Hagdahl	Ledamot
Per Galvér	Ledamot
Lars Jansson	Ledamot
Tim Holmberg	Ledamot
Pierre Sjöberg	Ledamot
Maja Haraldsson	Suppleant
Alam Shah	Suppleant

Styrelsen arvoderas enligt stämmobeslut 1,5 basbelopp för 2016.

Revisor

Revisor vald på föreningsstämma.

Thomas Andersson Revisor

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av BEJO AB.

ThA

Händelser under året

Ordinarie föreningsstämma hölls den 22:a maj 2016.

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

Antalet bostadsrätter i föreningen har under det gångna året varit 28.

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits till nya ägare.

Föreningens lokal har under det gångna året fortsatt att vara outhyrd pga sättningskada.

Föreningen har under året genomfört underhålls- och investeringsarbeten omfattande:

- Avslutat balkongprojektet med resterande målningsbättring.
- Avslutat trapphusprojektet, påbörjat hösten 2014, som omfattat byte till nya enhetliga säkerhetsdörrar i samtliga lägenheter, uppgradering till trefas elförsörjning till samtliga lägenheter med ny elcentral och stigarledningar, kanalisering och förberedelse för fiber till samtliga lägenheter, uppgradering av belysningsarmaturer och system, fastighetsboxar för post och ny namntavla i entren, ny porttelefon och portöppnare, upprustning av entrégolv och torkmatta samt komplett målning och dekor i trapphus och hiss.
- Efter stämmobeslut projekterat åtgärder mot sättningskadan i källarlokalen inkluderande upprustning för alternativ användning.
- Initierat beredning av eventuella åtgärder avseende fläkt- samt hisssystem med hänsyn till den kommande ombyggnaden av vinden.

Flerårsöversikt

	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Nettoomsättning	835 073	823 313	831 646	820 319
Resultat efter finansiella poster	-23 728	47 491	-86 277	7 120
Soliditet, %	85	85	79	83

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Vid årets början	16 383 500	2 290 948	353 000	-1 051 584
Disposition enligt årsstämmobeslut			67 000	-67 000
Årets resultat				-23 728
Vid årets slut	16 383 500	2 290 948	420 000	-1 142 312

DN

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

	<i>Belopp i kr</i>
balanserat resultat	-1 118 584
årets resultat	-23 728
Totalt	-1 142 312
disponeras för	
avsättning till fond för yttre underhåll	87 000
överföring till balanserat resultat	-1 229 312
Totalt	-1 142 312

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

Out

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Föreningens intäkter			
Årsavgifter	1	747 096	744 790
Hysesintäkter, ComHem		39 000	38 250
Hysesintäkter, framtida balkongkostnader		6 300	6 300
Hysesintäkter, säkerhetsdörrar		32 700	32 600
Hyror lokaler		-	-10 941
Övriga intäkter		9 977	12 314
Nettoomsättning		835 073	823 313
Föreningens kostnader			
Förvaltnings- och administrationskostnader	2	-724 842	-636 850
Avskrivning byggnad	3	-60 668	-60 326
Rörelseresultat		49 563	126 137
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		-	12
Räntekostnader		-73 291	-78 658
Resultat efter finansiella poster		-23 728	47 491
Resultat före skatt		-23 728	47 491
Årets resultat		-23 728	47 491

WA

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	19 896 942	19 907 080
Inventarier	4	-	-
		<u>19 896 942</u>	<u>19 907 080</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>19 896 942</u>	<u>19 907 080</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		-	20
Övriga fordringar		4 812	3 046
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		14 113	12 928
		<u>18 925</u>	<u>15 994</u>
Kassa och bank		<u>1 283 189</u>	<u>1 201 741</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 302 114</u>	<u>1 217 735</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>21 199 056</u>	<u>21 124 815</u>

Ort

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		16 383 500	16 383 500
Upplåtelseavgifter		2 290 948	2 290 948
Fond för yttre underhåll		420 000	353 000
		<u>19 094 448</u>	<u>19 027 448</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 118 584	-1 099 075
Årets resultat		-23 728	47 491
		<u>-1 142 312</u>	<u>-1 051 584</u>
Summa eget kapital		<u>17 952 136</u>	<u>17 975 864</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	5	2 900 000	2 900 000
		<u>2 900 000</u>	<u>2 900 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		134 077	28 670
Skatteskulder		34 528	37 728
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		178 315	182 553
		<u>346 920</u>	<u>248 951</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>21 199 056</u>	<u>21 124 815</u>

OA

Tilläggsupplysningar

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning för mindre företag.

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.

GA

Not 2 Förvaltnings- och administrationskostnader

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsskötsel	20 860	21 200
Städning	37 500	37 500
Hiss	17 227	11 966
Undercentral	9 250	9 056
Snöröjning	5 000	7 916
Reparation och underhåll	24 514	72 334
Elavgifter	19 666	19 709
Uppvärmning	175 001	158 466
Vatten och avlopp	23 974	18 621
Sophämtning	27 180	28 239
Fastighetsförsäkringar	29 363	29 865
Kabel-TV	38 876	40 880
Övriga fastighetskostnader	3 368	5 836
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	33 878	37 728
Styrelsearvoden	66 000	24 650
Revisionsarvoden	3 000	-5 250
Ekonomisk förvaltning	40 334	39 149
Övriga förvaltningskostnader	9 030	13 375
Konsultarvoden	120 917	39 725
Juridiska kostnader	-	18 975
Arbetsgivaravgift, löneskatt	19 904	6 910
Summa	724 842	636 850

Not 3 Byggnad och mark

Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Föreningen äger fastigheten Stengodset 9 i Stockholms kommun.

	2016-12-31	2015-12-31
Anskaffningsvärde byggnad	12 065 217	11 415 342
Årets inköp	50 530	649 875
Ingående avskrivning enligt plan	-568 594	-508 268
Årets avskrivning enligt plan	-60 668	-60 326
Mark	8 410 457	8 410 457
Utgående bokfört värde	19 896 942	19 907 080
Taxeringsvärde bostäder	28 800 000	21 600 000
Taxeringsvärde lokaler	156 000	476 000
	28 956 000	22 076 000

Not 4 Inventarier

	2016-12-31	2015-12-31
Anskaffningsvärde	57 460	57 460
Ingående avskrivning enligt plan	-57 460	-57 460
Utgående bokfört värde	-	-

OK

Not 5 Skulder till kreditinstitut

	2016-12-31	2015-12-31
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 1,011 %		
Ingående bokfört värde	900 000	900 000
Årets amortering	-	-
Utgående bokfört värde	900 000	900 000
Swedbank Hypotek		
Ingående bokfört värde		1 500 000
Årets amortering		-1 500 000
Utgående bokfört värde		-
Summa utgående bokfört värde	2 900 000	2 900 000

Not 6 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	3 000 000	3 000 000

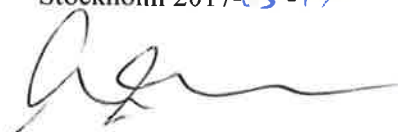
Not 7 Definition av nyckeltal

Soliditet

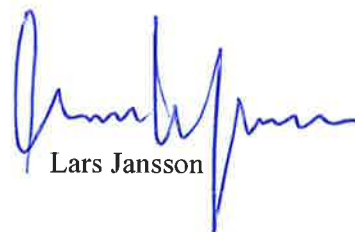
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

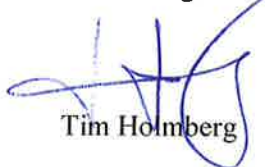
Underskrifter

Stockholm 2017-05-17


Stefan Hagdahl


Per Galvér


Lars Jansson


Tim Holmberg


Pierre Sjöberg

Min revisionsberättelse har avgivits 2017-05-07


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 2016-01-01 - 2016-12-31.

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 2016-12-31 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 2016-01-01 - 2016-12-31.

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 2017-05-07



Thomas Andersson
Revisor