

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Stengodset 9

769608-5146

Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

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 2018-01-01-2018-12-31.

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 2018-06-17 haft följande sammansättning:

Stefan Hagdahl	Ledamot, ordförande
Lars Jansson	Ledamot, sekreterare
Patrik Viksten	Ledamot, kassör
Pierre Sjöberg	Ledamot

Kristian Franzén	Suppleant
Alam Shah	Suppleant

Styrelsen arvoderas enligt stämmobeslut 1,5 basbelopp för 2018.

Revisor

Revisor vald på föreningsstämma.

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

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av BEJO AB.

Händelser under året

Ordinarie föreningsstämma hölls den 17 juni 2018.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och hållit 10 protokollförda sammanträden. I tillägg har även två extra föreningsstämmor hållits.

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

Under året har två bostadsrätter överlåtits till nya ägare.

Föreningens hyreslokal har under det gångna året fortsatt varit outhyrd p.g.a. pågående arbeten med reparation efter sättningskador och upprustning av omkringliggande källarutrymmen.

Föreningen har under året efter stämmobeslut projekterat och inlett större arbeten för fortsatt upprustning och underhåll av källarutrymmen utanför hyreslokalen.

I samband med dessa arbeten kommer förnyelse av hissmaskineri, neddragning av hissen till källaren, samt förnyelse av vatten- värme- och elledningar samt återstående avloppsledningar i källaren att genomföras.

Anslutning till stadsgasnätet och de interna gasledningarna i fastigheten har slopats och gjorts fria från gas i samband med källarupprustningen efter förankring och beslut vid ordinarie och extra föreningsstämmor.

Flerårsöversikt

	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Nettoomsättning	838 123	827 705	835 073	823 313
Resultat efter finansiella poster	-163 129	-371 914	-23 728	47 491
Soliditet, %	77	84	85	85

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Vid årets början	16 383 500	2 290 948	507 000	-1 601 226
Avsättning till fond för yttre underhåll			87 000	-87 000
Årets resultat				-163 129
Vid årets slut	16 383 500	2 290 948	594 000	-1 851 355

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

	Belopp i kr
balanserat resultat	-1 688 226
årets resultat	-163 129
Totalt	-1 851 355
disponeras för	
avsättning till fond för yttre underhåll	87 000
överföring till balanserat resultat	-1 938 355
Totalt	-1 851 355

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>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Föreningens intäkter			
Årsavgifter	1	747 096	747 096
Hysesintäkter, ComHem		39 000	39 000
Hysesintäkter, framtida balkongkostnader		6 300	6 300
Hysesintäkter, säkerhetsdörrar		33 600	33 600
Övriga intäkter		12 127	1 709
Nettoomsättning		838 123	827 705
Föreningens kostnader			
Förvaltnings- och administrationskostnader	2	-837 001	-1 065 116
Avskrivning byggnad	3	-70 564	-66 150
Rörelseresultat		-69 442	-303 561
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-93 687	-68 353
Resultat efter finansiella poster		-163 129	-371 914
Resultat före skatt		-163 129	-371 914
Årets resultat		-163 129	-371 914

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	21 757 289	20 945 140
Inventarier	4	-	-
		<u>21 757 289</u>	<u>20 945 140</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>21 757 289</u>	<u>20 945 140</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		2 545	-
Övriga fordringar		37 569	36 346
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		14 960	14 981
		<u>55 074</u>	<u>51 327</u>
<i>Kassa och bank</i>		783 464	-77 847
Summa omsättningstillgångar		<u>838 538</u>	<u>-26 520</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>22 595 827</u>	<u>20 918 620</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</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		594 000	507 000
		<u>19 268 448</u>	<u>19 181 448</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 688 226	-1 229 312
Årets resultat		-163 129	-371 914
		<u>-1 851 355</u>	<u>-1 601 226</u>
Summa eget kapital		<u>17 417 093</u>	<u>17 580 222</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	5	4 900 000	2 900 000
		<u>4 900 000</u>	<u>2 900 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		20 645	205 919
Skatteskulder		72 072	70 278
Balkonger		1 434	2 331
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		184 583	159 870
		<u>278 734</u>	<u>438 398</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>22 595 827</u>	<u>20 918 620</u>

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.

Not 2 Förvaltnings- och administrationskostnader

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsskötsel		10 493
Städning	37 560	38 600
Hiss	60 177	120 757
Tvättstuga		10 879
Gård	9 000	
Undercentral	9 706	7 650
Snöröjning	5 031	5 031
Reparation och underhåll	43 224	58 893
Elavgifter	17 182	17 296
Uppvärmning	183 195	179 511
Vatten och avlopp	24 931	23 700
Sophämtning	32 467	27 072
Fastighetsförsäkringar	32 458	31 565
Försäkringsersättning	19 500	-59 970
Självrisk		14 812
Kabel-TV	39 658	39 576
Övriga fastighetskostnader	1 751	2 440
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	36 322	35 750
Styrelsearvoden	69 253	67 600
Revisionsarvoden	8 000	250
Ekonomisk förvaltning	40 248	40 551
Övriga förvaltningskostnader	10 204	11 810
Konsultarvoden	115 498	361 831
Juridiska kostnader	21 875	
Arbetsgivaravgift, löneskatt	19 761	19 019
Summa	837 001	1 065 116

Not 3 Byggnad och mark

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

	2018-12-31	2017-12-31
Anskaffningsvärde byggnad	13 230 095	12 115 747
Årets inköp	882 713	1 114 348
Ingående avskrivning enligt plan	-695 412	-629 262
Årets avskrivning enligt plan	-70 564	-66 150
Mark	8 410 457	8 410 457
Utgående bokfört värde	21 757 289	20 945 140
Taxeringsvärde bostäder	28 800 000	28 800 000
Taxeringsvärde lokaler	156 000	156 000
	28 956 000	28 956 000

Not 4 Inventarier

	2018-12-31	2017-12-31
Anskaffningsvärde	57 460	57 460
Ingående avskrivning enligt plan	-57 460	-57 460
Utgående bokfört värde	-	-

Not 5 Skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Swedbank Hypotek, rörlig ränta		
Ränta 0,637 %		
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 1,090 %		
Ingående bokfört värde	900 000	900 000
Årets amortering	-	-
Utgående bokfört värde	900 000	900 000
Nytt lån	2 000 000	
Årets amortering	-	
Utgående bokfört värde	2 000 000	
Summa utgående bokfört värde	4 900 000	2 900 000

Not 6 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	5 000 000	3 000 000

Not 7 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Underskrifter

Stockholm 2019- -

Stefan Hagdahl

Lars Jansson

Patrik Viksten

Pierre Sjöberg

Min revisionsberättelse har avgivits 2019-05 -12

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 2018-01-01 - 2018-12-31.

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 2018-12-31 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 2018-01-01 - 2018-12-31.

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 2019-05-12



Thomas Andersson
Revisor