

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Stengodset 9
769608-5146

Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

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 2019-01-01-2019-12-31.

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 och konstituerande styrelsemöte 2019-05-26 haft följande sammansättning:

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

Linnéa Kåreke	Suppleant
Johan Lundqvist	Suppleant

Styrelsen arvoderas enligt stämmobeslut 1,5 basbelopp för 2019.

Revisor

Revisor vald på föreningsstämma.

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

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av BEJO AB.

Händelser under året

Ordinarie föreningsstämma hölls den 26:e maj 2019.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och hållit 12 protokollförda sammanträden. I tillägg har även två extra föreningsstämmor hållits.

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

Under året har tre bostadsrätter överlåtits till ny 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 källarutrymmena utanför hyreslokalen. I samband med dessa arbeten kommer det att bli förnyelse av hissmaskineri, neddragning av hissen till källaren samt uppdragning av hiss till vind. Förnyelse kommer även att genomföras av vatten-, värme- och elledningar samt återstående avloppsledningar i källaren. Föreningen kommer också att renovera taket till vinden under 2020.

Flerårsöversikt

	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Nettoomsättning	866 135	838 123	827 705	835 073
Resultat efter finansiella poster	-360 565	-163 129	-371 914	-23 728
Soliditet, %	69	77	84	85

Förändringar i eget kapital

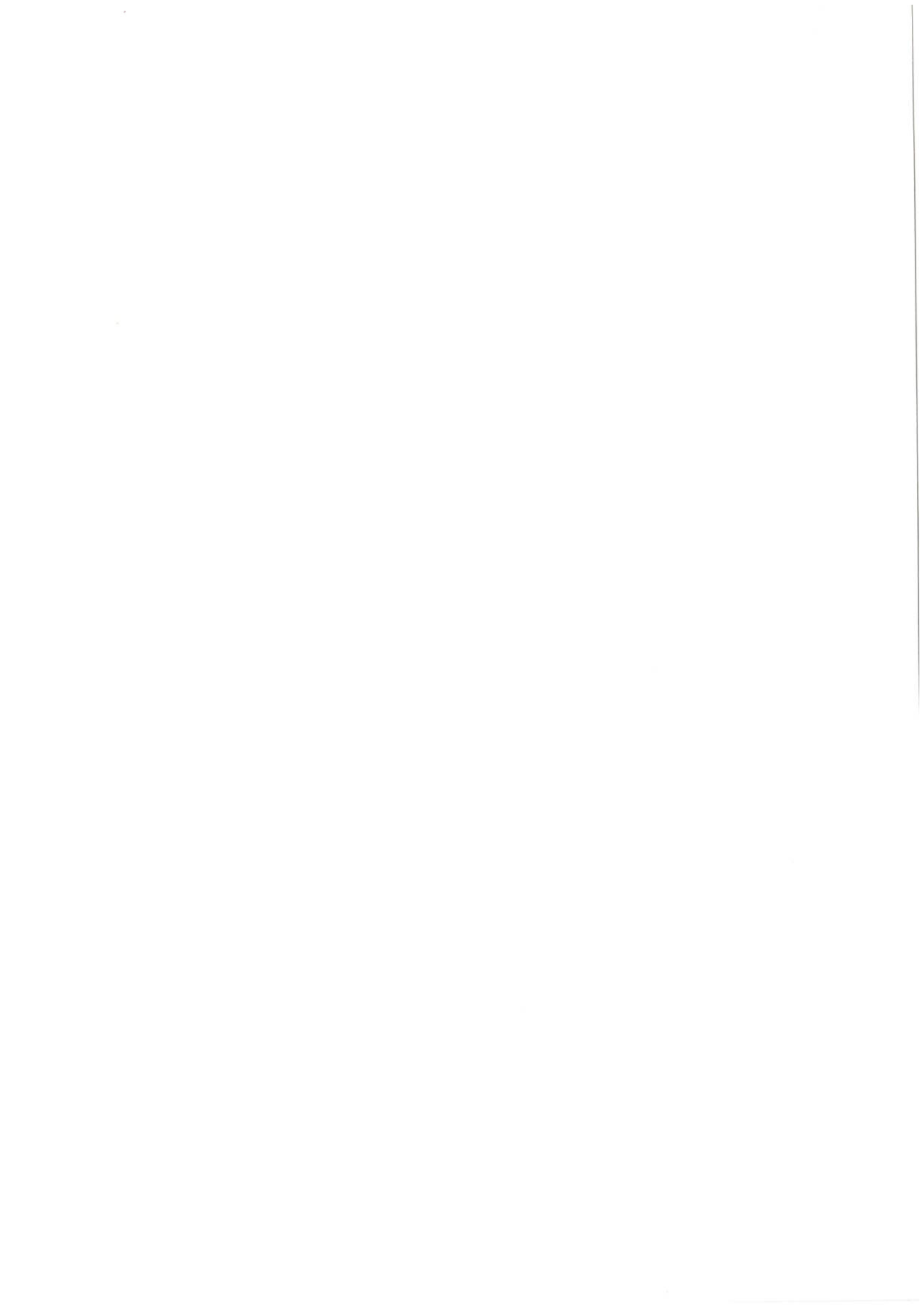
	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Vid årets början	16 383 500	2 290 948	594 000	-1 851 354
Avsättning till fond för yttre underhåll			87 000	-87 000
Årets resultat				-360 565
Vid årets slut	16 383 500	2 290 948	681 000	-2 298 919

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

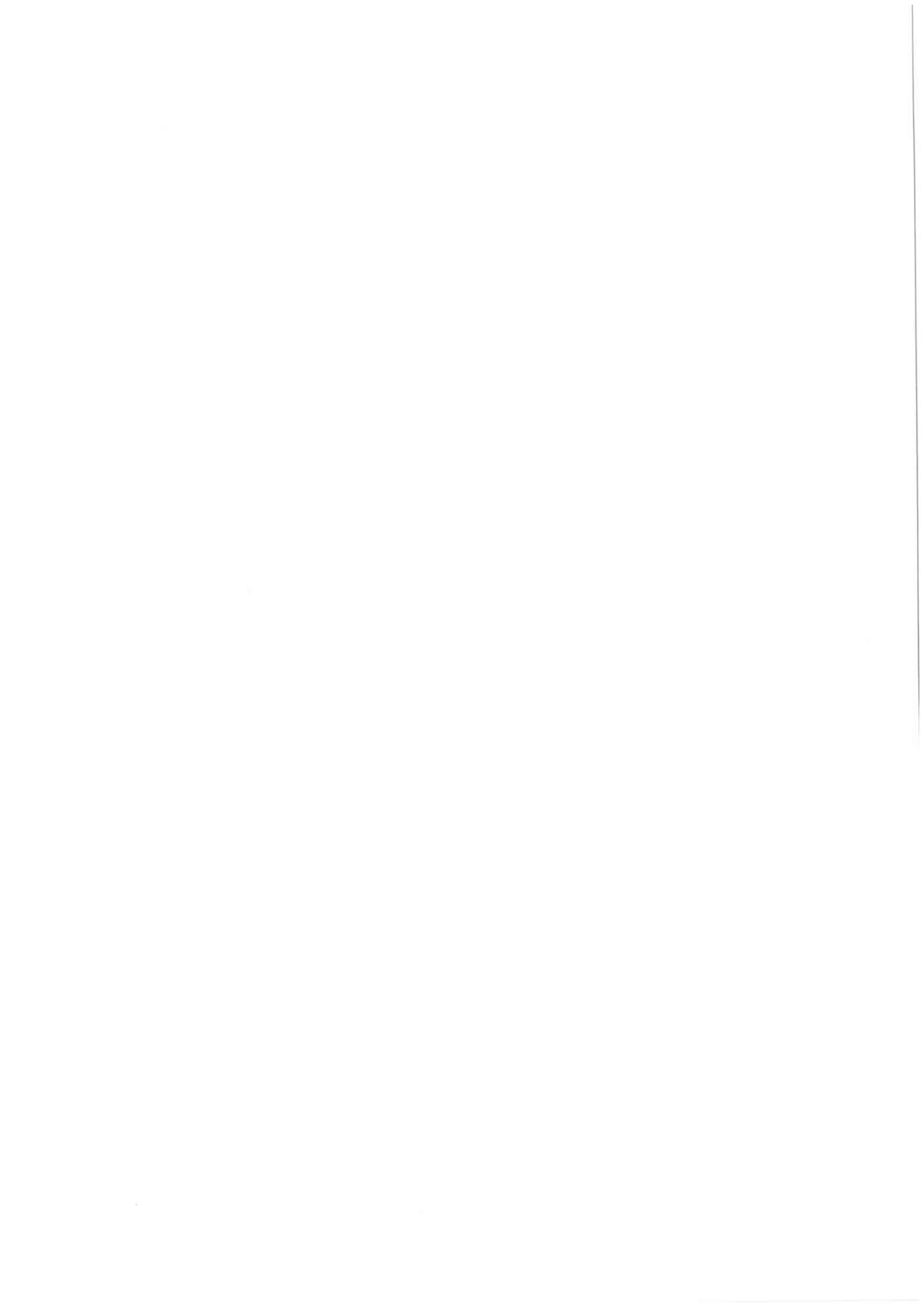
	Belopp i kr
balanserat resultat	-1 938 354
årets resultat	-360 565
Totalt	-2 298 919
disponeras för	
avsättning till fond för yttre underhåll	121 000
överföring till balanserat resultat	-2 419 919
Totalt	-2 298 919

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>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Föreningens intäkter			
Årsavgifter	1	752 128	747 096
Hysesintäkter, ComHem		39 000	39 000
Hysesintäkter, framtida balkongkostnader		6 300	6 300
Hysesintäkter, säkerhetsdörrar		33 600	33 600
Hyror lokaler		8 400	-
Övriga intäkter		26 707	12 127
Nettoomsättning		866 135	838 123
Föreningens kostnader			
Förvaltnings- och administrationskostnader	2	-990 428	-837 001
Avskrivning byggnad	3	-70 564	-70 564
Avskrivning byggnadsinventarier		-8 797	-
Rörelseresultat		-203 654	-69 442
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-156 911	-93 687
Resultat efter finansiella poster		-360 565	-163 129
Resultat före skatt		-360 565	-163 129
Årets resultat		-360 565	-163 129



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	23 249 225	21 757 289
Byggnadsinventarier	4	79 172	-
Inventarier	5	-	-
		<hr/>	<hr/>
		23 328 397	21 757 289
Summa anläggningstillgångar		<hr/>	<hr/>
		23 328 397	21 757 289
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		-	2 545
Övriga fordringar		1 762	37 569
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		15 075	14 960
		<hr/>	<hr/>
		16 837	55 074
Kassa och bank		1 450 979	783 464
Summa omsättningstillgångar		<hr/>	<hr/>
		1 467 816	838 538
SUMMA TILLGÅNGAR		<hr/>	<hr/>
		24 796 213	22 595 827

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</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		681 000	594 000
		<u>19 355 448</u>	<u>19 268 448</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 938 354	-1 688 226
Årets resultat		-360 565	-163 129
		<u>-2 298 919</u>	<u>-1 851 355</u>
Summa eget kapital		<u>17 056 529</u>	<u>17 417 093</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	6	7 400 000	4 900 000
		<u>7 400 000</u>	<u>4 900 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		40 013	20 645
Skatteskulder		74 878	72 072
Balkonger		-	1 434
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		224 794	184 582
		<u>339 685</u>	<u>278 733</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>24 796 214</u>	<u>22 595 826</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 %

Not 1 Årsavgifter

Årsavgiften höjdes med 2 % fr.o.m. 2019-07-01.

Not 2 Förvaltnings- och administrationskostnader

	2019-12-31	2018-12-31
Städning	41 638	37 560
Hiss	36 629	60 177
Gård	792	9 000
Undercentral	7 650	9 706
Snöröjning	5 049	5 031
Reparation och underhåll	181 291	43 224
Elavgifter	18 822	17 182
Uppvärmning	179 740	183 195
Vatten och avlopp	25 320	24 931
Sophämtning	32 851	32 467
Fastighetsförsäkringar	33 011	32 458
Försäkringsersättning		19 500
Kabel-TV	39 781	39 658
Övriga fastighetskostnader	4 490	1 751
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	38 556	36 322
Styrelsearvoden	71 076	69 253
Revisionsarvoden		8 000
Ekonomisk förvaltning	43 248	40 248
Övriga förvaltningskostnader	7 834	10 204
Konsultarvoden	202 267	115 498
Juridiska kostnader		21 875
Arbetsgivaravgift, löneskatt	20 383	19 761
Summa	990 428	837 001

Not 3 Byggnad och mark

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

	2019-12-31	2018-12-31
Anskaffningsvärde byggnad	14 112 808	13 230 095
Årets inköp	1 562 500	882 713
Ingående avskrivning enligt plan	-765 976	-695 412
Årets avskrivning enligt plan	-70 564	-70 564
Mark	8 410 457	8 410 457
Utgående bokfört värde	23 249 225	21 757 289
Taxeringsvärde bostäder	40 200 000	28 800 000
Taxeringsvärde lokaler	-	156 000
	40 200 000	28 956 000

Not 4 Byggnadsinventarier

	2019-12-31	2018-12-31
Anskaffningsvärde		
Årets inköp	87 969	
Årets avskrivning enligt plan	-8 797	
Utgående bokfört värde	79 172	

Not 5 Inventarier

	2019-12-31	2018-12-31
Anskaffningsvärde	57 460	57 460
Ingående avskrivning enligt plan	-57 460	-57 460
Utgående bokfört värde	-	-

Not 6 Skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Swedbank Hypotek, rörlig ränta		
Ränta 1,115 %		
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 1,089 %		
Ingående bokfört värde	900 000	900 000
Årets amortering	-	-
Utgående bokfört värde	900 000	900 000
Swedbank Hypotek, bundet till 2027-12-22		
Ränta 2,650 %		
Nytt lån		2 000 000
Ingående bokfört värde	2 000 000	
Årets amortering	-	-
Utgående bokfört värde	2 000 000	2 000 000
Swedbank Hypotek, bundet till 2029-05-25		
Ränta 1,670 %		
Nytt lån	2 000 000	
Årets amortering	-	
Utgående bokfört värde	2 000 000	
Swedbank Hypotek, rörlig ränta		
Ränta 0,965 %		
Nytt lån	500 000	
Årets amortering	-	
Utgående bokfört värde	500 000	
Summa utgående bokfört värde	7 400 000	4 900 000

Not 7 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	7 500 000	5 000 000

Not 8 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Underskrifter

Stockholm 2020- -

Stefan Hagdahl



Lars Jansson



Patrik Viksten

Pierre Sjöberg

Min revisionsberättelse har avgivits 2020-05-17



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 2019-01-01 - 2019-12-31.

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 2019-12-31 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 2019-01-01 - 2019-12-31.

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 2020-05-17



Thomas Andersson
Revisor

