

Årsredovisning för  
**Bostadsrättsföreningen Stengodset 9**  
769608-5146

Räkenskapsåret  
**2014-01-01 - 2014-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
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 2014-01-01-2014-12-31.

## 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 2014-05-15 haft följande sammansättning:

Stefan Hagdahl	Ledamot, ordförande
Per Galvér	Ledamot
Lars Jansson	Ledamot, sekreterare
Robert Elliot	Suppleant
Amelia Lannhagen	Suppleant

Styrelsens sammansättning 2014-01-01 - 2014-05-15. Stefan Hagdahl ordförande, Thomas Andersson kassör, Lars Jansson sekreterare, Linnea Kåreke suppleant.

Styrelsen arvoderas enligt stämmobeslut ett basbelopp per arbetsår, för 2014 med 44.500 kr.

### Revisor

Revisorer valda på föreningsstämma.

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

### Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av BEJO AB.

### Händelser under året

Ordinarie föreningsstämma hölls den 15:e maj 2014.

Extra föreningsstämma hölls den 14:e april med anledning av föreslagna stadgeförändringar och beslut om renoveringsprojekt Trapphus.

Extra föreningsstämma hölls den 16:e juni 2014, med anledning av val av styrelse.

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

Av föreningens 25 medlemslägenheter har under året tre överlåtits. Föreningen har vidare påbörjat avyttrandet av den bostad som tidigare upplåtits med hyresrätt (slutfördes jan 15). Föreningen har under året upplåtit källarlokalen som förråd med hyresrätt.

Föreningen har under året genomfört omfattande underhålls- och investeringsarbeten omfattande:

- Målning av föreningens samtliga fönster.
- Byte av elstigare inklusive tre-fas till samtliga lägenheter.
- Installerat säkerhetsdörrar till samtliga lägenheter.
- Installerat och driftsatt nytt passersystem för entréer och källare.
- Installerat och driftsatt fastighetsbox (post).
- Förberett för eventuell fiberdragning från källaren till föreningens lägenheter.
- Påbörjat renovering av trapphusets ytskikt och belysningsystem.
- Påbörjat analys av sättningskadan i källarlokalen.

### Flerårsöversikt

	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31	2011-12-31
Nettoomsättning	831 646	820 319	765 256	740 137
Resultat efter finansiella poster	-86 277	7 120	-56 760	-49 777
Soliditet, %	79	83	79	83

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

	Belopp i kr
balanserat resultat	-945 798
årets resultat	-86 277
Totalt	-1 032 075
disponeras för	
avsättning till fond för yttre underhåll	67 000
överföring till balanserat resultat	-1 099 075
Totalt	-1 032 075

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

*StA*

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>
<b>Föreningens intäkter</b>			
Årsavgifter	1	716 268	705 720
Hysesintäkter, bostäder		33 710	40 452
Hysesintäkter, ComHem		37 250	37 500
Hysesintäkter, framtida balkongkostnader		6 300	2 925
Hyror lokaler		28 963	28 118
Övriga intäkter		9 155	5 604
<b>Nettoomsättning</b>		<b>831 646</b>	<b>820 319</b>
<b>Föreningens kostnader</b>			
Förvaltnings- och administrationskostnader	2	-740 702	-676 161
Avskrivning byggnad	3	-57 077	-49 970
<b>Rörelseresultat</b>		<b>33 867</b>	<b>94 188</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		85	1 838
Räntekostnader		-120 229	-88 906
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-86 277</b>	<b>7 120</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-86 277</b>	<b>7 120</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-86 277</b>	<b>7 120</b>

Out

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	19 317 531	17 953 342
Inventarier	4	-	-
		<u>19 317 531</u>	<u>17 953 342</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>19 317 531</u>	<u>17 953 342</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		7 294	-
Övriga fordringar		2 612 436	10 061
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		18 990	15 349
		<u>2 638 720</u>	<u>25 410</u>
<b>Kassa och bank</b>		853 856	310 714
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>3 492 576</u>	<u>336 124</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>22 810 107</u>	<u>18 289 466</u>

*Th*

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>	5		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		16 383 500	15 774 448
Upplåtelseavgifter		2 290 948	-
Fond för yttre underhåll		286 000	219 000
		<u>18 960 448</u>	<u>15 993 448</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-945 798	-885 918
Årets resultat		-86 277	7 120
		<u>-1 032 075</u>	<u>-878 798</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>17 928 373</u>	<u>15 114 650</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	6	4 400 000	2 900 000
		<u>4 400 000</u>	<u>2 900 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		228 473	65 320
Skatteskulder		36 402	36 220
Balkonger		-	11 808
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		216 859	161 468
		<u>481 734</u>	<u>274 816</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>22 810 107</u>	<u>18 289 466</u>

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
Fastighetsinteckningar	3 000 000	3 000 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

*Th 2*

## 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.

OJA

## Not 2 Förvaltnings- och administrationskostnader

	2014-12-31	2013-12-31
Fastighetskötsel	18 947	37 140
Städning	43 997	36 864
Hiss	6 828	13 027
Tvättstuga	3 239	2 554
Gård	229	-
Undercentral	7 650	5 275
Snöröjning	2 084	5 000
Reparation och underhåll	80 292	37 080
Elavgifter	18 944	17 370
Uppvärmning	165 452	182 402
Vatten och avlopp	17 487	23 033
Sophämtning	32 114	31 709
Fastighetsförsäkringar	27 593	26 132
Kabel-TV	39 179	39 474
Teknisk förvaltning	1 063	31 296
Övriga fastighetskostnader	240	4 363
Fastighetskatt och fastighetsavgift	36 402	36 220
Styrelsearvoden	44 500	45 500
Revisionsarvoden	9 250	9 250
Ekonomisk förvaltning	40 329	41 975
Övriga förvaltningskostnader	14 636	7 139
Konsultarvoden	11 875	31 400
Mäklararvode	49 250	-
Arbetsgivaravgift, löneskatt	69 122	11 958
<b>Summa</b>	<b>740 702</b>	<b>676 161</b>

## Not 3 Byggnad och mark

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

	2014-12-31	2013-12-31
Anskaffningsvärde byggnad	9 994 076	9 994 076
Årets inköp	1 421 266	
Ingående avskrivning enligt plan	-451 191	-401 221
Årets avskrivning enligt plan	-57 077	-49 970
Mark	8 410 457	8 410 457
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>19 317 531</b>	<b>17 953 342</b>
Taxeringsvärde bostäder	21 600 000	21 600 000
Taxeringsvärde lokaler	476 000	476 000
	<b>22 076 000</b>	<b>22 076 000</b>

*Ort*



#### Not 4 Inventarier

	2014-12-31	2013-12-31
Anskaffningsvärde	57 460	57 460
Ingående avskrivning enligt plan	-57 460	-57 460
<b>Utgående bokfört värde</b>	-	-

#### 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	15 774 448	-	219 000	-885 918	7 120
Årets försäljningar	609 052	2 290 948			
Disposition enligt årsstämmobeslut			67 000	-59 880	-7 120
Årets resultat					-86 277
<b>Vid årets slut</b>	<b>16 383 500</b>	<b>2 290 948</b>	<b>286 000</b>	<b>-945 798</b>	<b>-86 277</b>

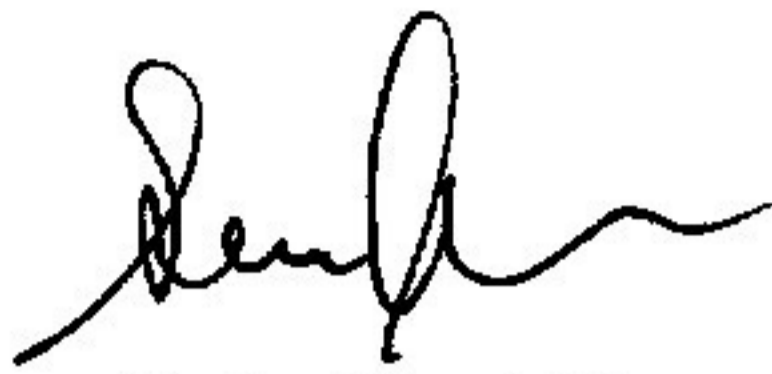
#### Not 6 Skulder till kreditinstitut

	2014-12-31	2013-12-31
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 1,836 %		
Ingående bokfört värde	900 000	900 000
Årets amortering	-	-
Utgående bokfört värde	900 000	900 000
Swedbank Hypotek, rörlig ränta		
Ränta 1,228 %		
Nytt lån	1 500 000	
Årets amortering	-	
Utgående bokfört värde	1 500 000	
<b>Summa utgående bokfört värde</b>	<b>4 400 000</b>	<b>2 900 000</b>

OK

## Underskrifter

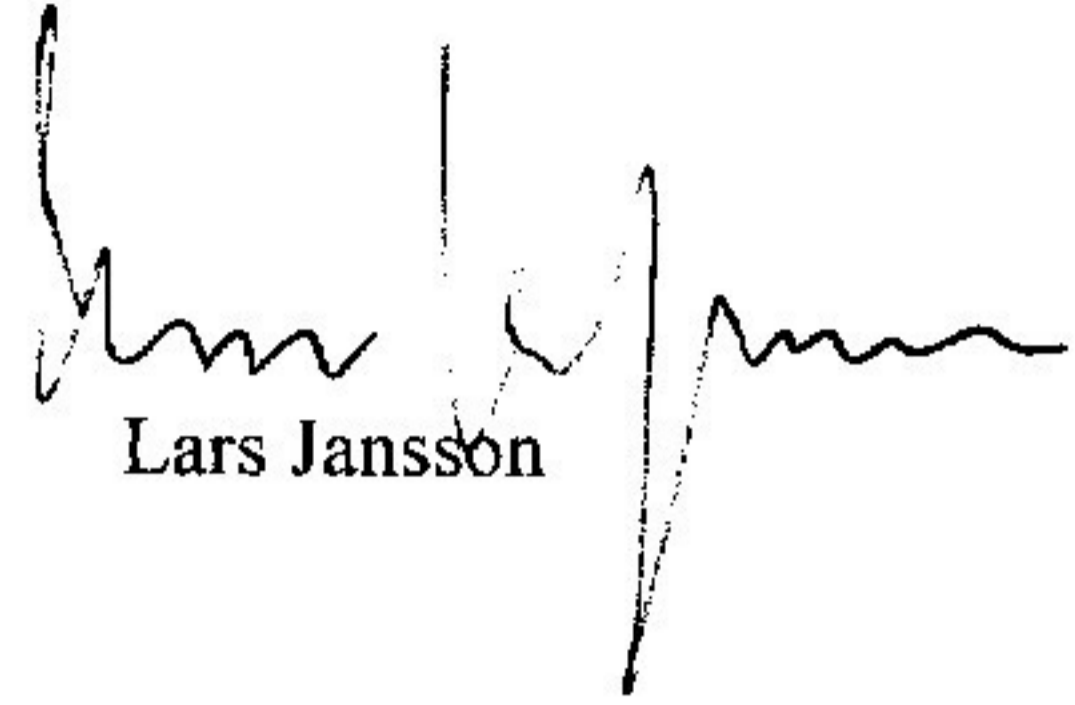
Stockholm 2015-04-30



Stefan Hagdahl

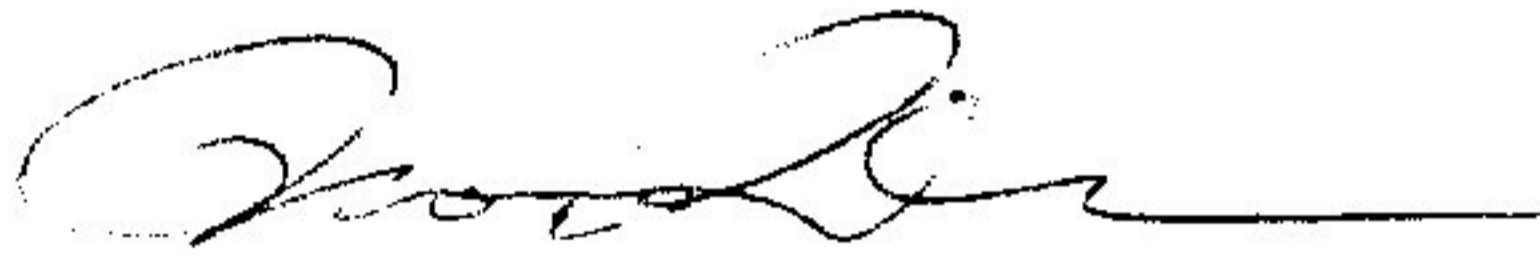


Per Galvér



Lars Jansson

Min revisionsberättelse har avgivits 2015-05-01



Thomas Andersson  
Revisor

ObA

## 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 2014-01-01 - 2014-12-31.

### 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 2014-12-31 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 2014-01-01 - 2014-12-31.

### 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.

JA

#### 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 revisions sed 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 <sup>2015</sup> 2014-05-01



Thomas Andersson  
Revisor

PA