



Årsredovisning 2018

Brf Stengodset 23
Org. 769613-9547

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	15

Kontaktinformation

Mail: brf_stengodset_23@live.se (styrelsen)

Hemsida: www.brfstengodset23.se

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.

Tel: 08- 522 18 242 (kundtjänst)

Mail: kundtjanst@rbekonomi.se

www.rbekonomi.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-02-28 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2009-05-15. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2018-03-29. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag. Föreningen är idag medlemmar i Bostadsrätterna Sverige Ekonomisk Förening.

Taxeringsvärde och fastighetskatt

Taxeringsvärdet som fastslogs 2016 är 27 400 Kkr. Föreningen betalar endast fastighetsavgift med 1 337 kr/lgh.

Föreningens fastighet Stengodset 23 består av ett flerbostadshus jämte mark på adress Robert Almströmsgatan 4 i Stockholm. Fastigheten byggdes 1929 och har värdeår 1930. Fastigheten förvärvades 2009-07-01.

Marken innehas med äganderätt.

Total lägenhetsyta uppgår till 1 003 kvm enligt följande fördelning:

7 st 1 rum och kokvrå (varav en är hyresrätt)
2 st 1,5 rum och kök
11 st 2 rum och kök
1 st 2,5 rum och kök
1 st 3 rum och kök

Av totalt 22 lägenheter är 21 upplåtna med bostadsrätt och 1 med hyresrätt.

Förvaltningsavtal för den ekonomiska förvaltningen jämte att föra anteckningar om pant i lägenhetsförteckning har föreningen träffat avtal med Förvaltning i Östersund AB.

Den tekniska förvaltningen jämte fastighetskötsel ombesörjer föreningen.

Föreningen har serviceavtal med Kone AB avseende service och jour för hiss, Fastighetsägarna Service Stockholm AB för funktionskontroll av fjärrvärmecentral samt med Securitas Sverige AB för akut dygnet runt jour.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Brandkontoret.

I försäkringsavtalet ingår en ansvarsförsäkring för styrelsen.

Underhållsplanen sträcker sig över 1 år och uppdateras löpande av styrelsen.

Underhållsbehovet av föreningens fastighet beräknas till 55 Kkr. t.o.m. 2019.

Planerade åtgärder	År	Kkr
Återställning gräsmatta och plantering framsidan	2019	25
Slutförande hissrenovering	2019	30

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond i enlighet med av styrelsen fastställd underhållsplan.

Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen. Under åren 2010–2018 har följande åtgärder genomförts:

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Tak, ny plåt	2010
Hiss, ombyggnad	2010
Ny fjärrvärmecentral	2011
Stambyte, partiellt	2011
Ny elcentral och stigare	2011
Nytt fibernät indraget	2011
Ny avloppstam källare	2012
Tvättstuga, nya maskiner	2012
Framsida, cykelställ och sopkärl	2013
Porten renoverades	2014
Injustering av värmen slutfördes	2014
Fönsterrenovering	2015
Statusbesiktning	2016
OVK	2016
Låssystem	2016
Gårdstrappan	2016
Dörr värmecentral	2016
Bygglov samt upphandling och projektering av fasadrenovering	2017
Installation av galler och dörr för att skydda värmecentral	2017
Nytt torkskåp i tvättstugan	2018
Relining, inkommande gasledning	2018
Byte primär/sekundär avstängning inkommande vatten	2018
Renovering fasad, byte balkongräcken (vädringsbalkonger), byte stuprör samt utebelysning	2018

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 33 st. Antalet nytilkomna medlemmar under året är 3 st. Antalet medlemmar som utträtt under året är 3 st. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 33 st. Under året har 2 överlåtelser skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f.n. 1 162 kr.

Pantsättningsavgift debiteras i förekommande fall köparen med f.n. 465 kr.

Avgift för andrahandsuthyrning debiteras från och maj 2018 med f.n. 387,50 kr per månad.

Samtliga ovan angivna avgifter följer av 2019's prisbasbelopp och gäller 2019.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2018-05-16 och påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

Anna Sahlin	ledamot/ordf
Kjell Sundqvist	ledamot/kassör (avgick p.g.a. avflyttning i september 2018)
Maxime Löfblad	ledamot/sekr (avgick p.g.a. avflyttning i december 2018)
Gustaf Larsson Ernefelt	ledamot
Per Bodare	ledamot (ny kassör fr.o.m. oktober 2018)
Moa Axelsson	suppleant
Anna Cedergren	suppleant

Till **revisor** har Tore Asplund valts, Asplunds S&T Handelsbolag.

Valberedningen består av Christopher Holm och Marco Ivanic.

Extra stämma hölls den 2018-02-06 varvid nya stadgar antogs. Dessa registrerades 2018-03-29 hos Skatteverket.

Antalet styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 9 st, inklusive det konstituerande mötet. Därutöver har enskilda frågor behandlats via mail och telefon.

Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med.

Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat för år 2018 var negativt, främst hänförligt till kostnader för den genomförda fasadrenoveringen. I resultatet ingår avskrivningar, vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet, vilket i sig inte är kassapåverkande eller påverkar föreningens likviditet negativt. Föreningens kassaflöde, som även inkluderar investeringar samt lån och upplåtelser var negativt. Anledningen till detta är att föreningen haft stora kostnader för renoveringar under året.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade och i samband med budgetarbetet inför år 2019 beslutade föreningen om fortsatt oförändrade avgifter.

Hyran för föreningens hyreslägenhet har, i sedvanlig ordning, höjts med 217 kr/mån enligt gängse praxis.

Genomförda åtgärder

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Genomförda åtgärder	Kkr
Nytt torkskåp i tvättstugan	27
Re-lining inkommande gasledning	20
Byte primär/sekundär avstängning inkommande vatten	12
Renovering fasad, byte balkongräcken (vädringsbalkong), byte hängrännor samt utebelysning	1 635

Hypotekslån

För att minska risken för ökade räntekostnader de närmaste åren har befintliga lån omfördelats med ca 50/25/25 % vardera, med bindningstid på 90 dagar, 3 år samt 5 år.

Ekonomisk förvaltning

Avtal avseende ekonomisk förvaltning med Förvaltning i Östersund AB (en del av Riksbyggen) har förlängts med 3 år fram till 2020-12-31 varvid kostnaderna för den ekonomiska förvaltningen kommer att minska.

Avtal

Under året har föreningen förnyat avtal med:

- Securitas Sverige AB (1 år) avseende jour för värmecentral, V/A samt el.
- Bredbandsbolaget (3 år) för leverans av bredband.
- Kone (1 år) avseende service på hissen.
- Fastighetsägarna (1 år) avseende funktionskontroll av undercentral.

- AL Städ (löpande) för trappstädning.
- Skellefteå Kraft (omförhandlat, löpande fr.o.m. feb 2018) för leverans av el.

Fasadrenovering och bygglov

Styrelsen har under året genomfört en total-entreprenad avseende renovering av fasaden mot gatan och mot innergården. Entreprenaden innehöll även byte av stuprör samt byte av räcken på vädringsbalkongerna.

Breiman Konsulter AB har under 2018 bistått styrelsen vid besiktningar under arbetets gång. Bygglov har hanterats av styrelsen och slutrapporterats till Stockholms Stad.

Hiss

Renovering av hiss påbörjades 2018. En lucka för att underlätta underhåll och reparation installeras och hissinredningen fräschas till. Arbetet beräknas vara klart våren 2019.

Entré

Föreningen har restaurerat parkbänken utanför entrén. Under våren 2019 kommer ny gräsmatta och ny plantering av buskar och blommor planteras utanför entrén.

Avgifter

Föreningen har under det gångna året infört avgifter för andrahandsuthyrning, pantsättning samt för överlåtelse av lägenhet.

Andrahandsuthyrning

Fyra lägenheter i föreningen har under året varit uthyrda i andra hand.

Låsdon källare

Under ett inbrott i källaren 2018 bröts flera låsdon upp. Dessa ersattes av föreningen och installerades av styrelsemedlemmar.

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	25 542 728	373 100	-1 528 757	-95 165	24 291 906
Resultatdisp enl stämman:					
Avsättning till yttre fond		51 000	-51 000		
Inspråktagande yttre fond					
Balanseras i ny räkning			-95 165	95 165	
Årets resultat				-1 774 627	-1 774 627
Belopp vid årets utgång	25 542 728	424 100	-1 674 922	-1 774 627	22 517 279

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, Kkr	700	694	705	690	746
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-1 775	-95	-150	-643	-57
Soliditet, %	81	87	86	87	88
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	610	610	611	611	610
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	5 250	3 718	3 718	3 718	3 412
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	26 091	26 091	26 091	26 091	26 091
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,42	1,61	1,50	1,31	2,54
Fastighetens belåningsgrad, % **	18,8	13,2	13,1	13,0	11,9

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-1 674 922
Årets resultat	-1 774 627
	<hr/>
	-3 449 549
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	51 000
I ny räkning överföres	-3 500 549
	<hr/>
	-3 449 549

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

RESULTATRÄKNING

		2018-01-01	2017-01-01
	Not	2018-12-31	2017-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	<u>700 374</u>	<u>694 140</u>
Summa rörelsens intäkter		700 374	694 140
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-2 085 329	-472 087
Övriga externa kostnader	4	-133 315	-64 250
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-193 890</u>	<u>-193 890</u>
Summa rörelsens kostnader		-2 412 534	-730 227
Rörelseresultat		-1 712 160	-36 087
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		<u>-62 467</u>	<u>-59 078</u>
Summa finansiella poster		-62 467	-59 078
Resultat efter finansiella poster		-1 774 627	-95 165
Årets resultat		-1 774 627	-95 165

BALANSRÄKNING

		2018-12-31	2017-12-31
	Not		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	27 388 288	27 573 944
Inventarier, verktyg och installationer	6	70 486	78 720
Summa materiella anläggningstillgångar		27 458 774	27 652 664
Summa anläggningstillgångar		27 458 774	27 652 664
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Aktuell skattefordran		858	1 342
Övriga fordringar		95	95
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	36 697	38 663
Summa kortfristiga fordringar		37 650	40 100
Kassa och bank		294 984	381 594
Summa omsättningstillgångar		332 634	421 694
SUMMA TILLGÅNGAR		27 791 408	28 074 358

BALANSRÄKNING

	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	25 542 728	25 542 728
Yttre fond	424 100	373 100
Summa bundet eget kapital	25 966 828	25 915 828
Fritt eget kapital		
Balanserad vinst eller förlust	-1 674 923	-1 528 757
Årets resultat	-1 774 627	-95 165
Summa fritt eget kapital	-3 449 550	-1 623 922
Summa eget kapital	22 517 278	24 291 906
Långfristiga skulder	8	
Skulder till kreditinstitut	5 140 000	3 640 000
Summa långfristiga skulder	5 140 000	3 640 000
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	28 916	39 658
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 105 214	102 794
Summa kortfristiga skulder	134 130	142 452
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	27 791 408	28 074 358

KASSAFLÖDESANALYS

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 712 160	-36 087
Avskrivningar	193 890	193 890
Erlagd ränta	-62 467	-59 078
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 580 737	98 725
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	1 966	-1 569
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-10 742	-46 005
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	2 904	147
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 586 609	51 298
Finansieringsverksamheten		
Upptagna långfristiga lån	1 500 000	0
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 500 000	0
Förändring av likvida medel	-86 609	51 298
Likvida medel vid årets början	381 594	330 296
	<hr/>	<hr/>
Likvida medel vid årets slut	294 984	381 594

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2). Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnad 1 %

Fastighetsförbättringar 2 %

Installationer 2 %

Inventarier 8,33 %

Markanläggning 2%

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 337 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital.

lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

NOTER

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2018	2017
	Årsavgifter bostadsrätter	597 336	597 336
	Hyresintäkter bostäder	52 056	49 572
	Intäkt bredband	43 560	43 230
	Övriga intäkter	7 422	4 002
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	700 374	694 140
Not 3	Driftkostnader	2018	2017
	Städ	51 193	37 006
	Reparation och underhåll	1 660 617	95 281
	Hissar	16 256	15 631
	Fastighetsel	22 311	12 500
	Fjärrvärme	172 390	179 409
	Vatten	23 607	20 286
	Sophämtning	13 782	12 904
	Bredband / Stadsnät	43 560	43 549
	Försäkring	15 076	14 770
	Fastighetsavgift	29 414	28 930
	Övrigt	37 123	11 821
	Summa driftkostnader	2 085 329	472 087
Not 4	Övriga externa kostnader	2018	2017
	Förvaltningsarvode	34 729	35 841
	Revisionsarvode	9 500	10 000
	Bankkostnader	26 544	3 109
	Övriga administrationskostnader	14 105	15 300
	Konsultarvoden	48 437	0
	Summa övriga externa kostnader	133 315	64 250

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 5	Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	28 962 394	28 962 394
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 962 394	28 962 394
	Ingående avskrivningar	-1 388 450	-1 202 794
	Årets avskrivningar	-185 656	-185 656
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 574 106	-1 388 450
	Utgående redovisat värde	27 388 288	27 573 944
	Redovisat värde byggnader	13 637 030	13 820 075
	Redovisat värde markanläggningar	117 048	119 659
	Redovisat värde mark	13 634 210	13 634 210
	Summa redovisat värde	27 388 288	27 573 944
	<i>Taxeringsvärde</i>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	27 400 000 9 000 000	27 400 000 9 000 000
Not 6	Inventarier, verktyg och installationer	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	122 788	122 788
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	122 788	122 788
	Ingående avskrivningar	-44 068	-35 834
	Årets avskrivningar	-8 234	-8 234
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-52 302	-44 068
	Utgående redovisat värde	70 486	78 720
Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Försäkringspremie	6 237	6 237
	Fastighetsägarna/Bostadrätterna	6 734	6 570
	Bredband	10 890	10 890
	Övrigt	12 836	14 966
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	36 697	38 663

NOTER

Not 8	Långfristiga skulder	2018-12-31	2017-12-31
	Amortering efter 5 år	5 140 000	3 640 000
	Summa långfristiga skulder	5 140 000	3 640 000

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2019	Skuld per 2018-12-31
Stadshypotek	2020-12-01	1,25		1 000 000
Stadshypotek	2022-09-30	1.59		1 340 000
Stadshypotek	rör	1,25		1 000 000
Stadshypotek	rör	1,25		300 000
Stadshypotek	rör	1,25		1 500 000
Summa			0	5 140 000
Avgår kortfristig del				0
Summa långfristiga skulder				5 140 000

Not 9	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Att fördela	1 114	0
	Fjärrvärme	22 544	26 347
	El	2 200	1 387
	Förutbetalda årsavgifter / hyresintäkter	55 883	52 230
	Upplupna låneräntor	11 479	8 755
	Övriga upplupna kostnader	11 994	14 075
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	104 100	102 794

NOTER

Övriga noter

Not 10	Skulder för vilka säkerheter ställts	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	<u>4 200 000</u>	<u>4 200 000</u>
	Summa ställda säkerheter	4 200 000	4 200 000

Stockholm 2019-

Anna Sahlin

Per Bodare

Gustaf Larsson Ernefelt

Maxime Löfblad

Kjell Sundqvist

Min revisionsberättelse har lämnats den 2019.

Tore Asplund
Förtroendevald revisor