



Årsredovisning 2016

Brf Stengodset 23

Org. 769613-9547

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	13

Kontaktinformation

Mail: brf_stengodset_23@live.se (styrelsen)

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

Tel: 08- 522 18 242 (kundtjänst)

Mail: kundtjanst@agentaforvaltning.se

www.agentaforvaltning.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.

Föreningens fastighet, Stengodset 23 i Stockholms kommun, förvärvades 2009-07-01. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningens fastighet/er består av 1 flerbostadshus på adress Robert Almströmsgatan 4 i Stockholm. Fastigheten byggdes 1929 och har värdeår 1930.

Tomträttsavtal Marken innehas med äganderätt.

Lägenheter och lokalers yta. Den totala byggnadsytan uppgår till 1 003 kvm, varav allt utgör lägenhetsyta.

Lägenhetsfördelning:
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 dessa lägenheter är 21 upplåtna med bostadsrätt och 1 med hyresrätt.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Brandkontoret. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Underhållsplan har föreningen upprättat år 2017 vilken sträcker sig 2 år. Planen uppdateras fortlöpande.

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

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel finns ej utan detta sköter föreningen själv. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Agentia Förvaltning AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-02-28 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2009-05-15. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2010-02-04. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlemmar i Bostadsrätterna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 32 st. Antalet nytillkomna medlemmar under året är 8. Antalet medlemmar som utträtt under året är 6. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 34. Under året har 4 överlåtelse skett och 0 upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 120 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 448 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 16-05-24 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Anna Cedergren	ledamot/ordf.
Carina Liljeros	ledamot/kassör
Maxime Löfblad	ledamot/sekr
Per Danielsen	ledamot
Gustaf Larsson	ledamot
Per Bodare	ledamot
Anna Sahlin	ledamot
Hannes Bredbacka	suppleant

Till **revisor** har Tore Asplund valts.

Valberedningen består av Juho Härkönen och Marco Ivanic varav den förstnämnde är sammankallande.

Antal styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 9 st. 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

Föreningens resultat för år 2016 är -150 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2015 som var -643 Kkr. Förändringen beror främst på lägre kostnader för reparationer och underhåll.

I resultatet för år 2016 ingår avskrivningar med 194 Kkr och exkluderar man dem blir resultatet 44 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt överskott från den löpande verksamheten under året. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelse har föreningen ett positivt kassaflöde med 85 Kkr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade och i samband med budgetarbetet inför år 2017 beslutade föreningen om fortsatt oförändrade avgifter. Föreningen justerade hyran avseende vår hyresgäst 2016.

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

Genomförd åtgärd	Kkr
Statusbesiktning	13
OVK	21
Låssystem	35
Gårdstrappan	36
Dörr pannrummet	22

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 1 400 Kkr, se nedan. 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.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr.
Renovering tak och fasad	2018	1 200
Målning trapphus	2019	200

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	25 542 728	271 100	-633 701	-642 883	24 537 244
Resultatdisp enl stämman:					
Avsättning till yttre fond		51 000	-51 000		
Ianspråktagande yttre fond					
Balanseras i ny räkning			-642 883	642 883	
Årets resultat				-150 173	-150 173
Belopp vid årets utgång	25 542 728	322 100	-1 327 584	-150 173	24 387 071

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning, Kkr	705	690	746	650	650
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-150	-643	-57	-132	87
Soliditet, %	86	87	88	88	88
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	611	611	610	610	609
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	3 718	3 718	3 412	3 412	3 412
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	26 091	26 091	26 091	26 091	26 091
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,50	1,31	2,54	2,27	3,76
Fastighetens belåningsgrad, % **	13,1	13,0	11,9	11,8	12,8

* 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	-1 327 584
Årets resultat	-150 173
	<hr/>
	-1 477 757
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	51 000
I ny räkning överföres	-1 528 757
	<hr/>
	-1 477 757

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

		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	695 019	690 135
Övriga rörelseintäkter		9 494	0
Summa rörelsens intäkter		704 513	690 135
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-554 175	-1 030 294
Övriga externa kostnader	4	-51 672	-55 001
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-193 890	-193 890
Summa rörelsens kostnader		-799 737	-1 279 185
Rörelseresultat		-95 224	-589 050
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		30	33
Räntekostnader		-54 979	-53 866
Summa finansiella poster		-54 949	-53 833
Resultat efter finansiella poster		-150 173	-642 883
Årets resultat		-150 173	-642 883

BALANSRÄKNING

		2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	27 759 600	27 945 256
Inventarier, verktyg och installationer	6	86 954	95 188
Summa materiella anläggningstillgångar		27 846 554	28 040 444
Summa anläggningstillgångar		27 846 554	28 040 444
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	1 182
Aktuell skattefordran		2 376	2 926
Övriga fordringar		95	65
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	37 094	27 328
Summa kortfristiga fordringar		39 565	31 501
Kassa och bank		330 296	245 177
Summa omsättningstillgångar		369 861	276 678
SUMMA TILLGÅNGAR		28 216 415	28 317 122

BALANSRÄKNING

	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	25 542 728	25 542 728
Yttre fond	322 100	271 100
Summa bundet eget kapital	25 864 828	25 813 828
Fritt eget kapital		
Balanserad vinst eller förlust	-1 327 584	-633 701
Årets resultat	-150 173	-642 883
Summa fritt eget kapital	-1 477 757	-1 276 584
Summa eget kapital	24 387 071	24 537 244
Långfristiga skulder	8	
Skulder till kreditinstitut	3 640 000	3 640 000
Summa långfristiga skulder	3 640 000	3 640 000
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	85 663	32 970
Övriga skulder	0	1 994
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 103 681	104 914
Summa kortfristiga skulder	189 344	139 878
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	28 216 415	28 317 122

KASSAFLÖDESANALYS

	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-95 224	-589 050
Avskrivningar	193 890	193 890
Erhållen ränta mm	30	33
Erlagd ränta	-54 979	-53 866
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	43 717	-448 993
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	1 182	46 693
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-9 796	-387
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	52 693	18 527
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-2 677	13 501
Kassaflöde från den löpande verksamheten	85 119	-370 659
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna långfristiga lån	0	300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	300 000
Förändring av likvida medel	85 119	-70 659
Likvida medel vid årets början	245 177	315 837
Likvida medel vid årets slut	330 296	245 177

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 1 268 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	2016	2015
	Årsavgifter bostadsrätter	598 354	597 171
	Hyresintäkter bostäder	47 338	45 900
	Intäkt bredband	43 726	43 725
	Övriga intäkter	5 601	3 339
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	695 019	690 135
Not 3	Driftkostnader	2016	2015
	Städ	39 875	40 250
	Reparation och underhåll	182 227	638 862
	Hissar	15 030	15 647
	Fastighetsel	11 984	12 211
	Fjärrvärme	181 992	175 253
	Vatten	17 762	19 839
	Sophämtning	13 068	12 376
	Försäkring	14 236	29 827
	Fastighetsavgift	27 900	27 346
	Övrigt	6 530	15 123
	Bredband / Stadsnät	43 571	43 560
	Summa driftkostnader	554 175	1 030 294
Not 4	Övriga externa kostnader	2016	2015
	Förvaltningsarvode	36 252	34 920
	Revisionsarvode	7 500	7 500
	Bankkostnader	2 497	2 410
	Övriga administrationskostnader	5 423	10 171
	Summa övriga externa kostnader	51 672	55 001

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 5	Byggnader och mark	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	28 962 394	28 962 394
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 962 394	28 962 394
	Ingående avskrivningar	-1 017 138	-831 482
	Årets avskrivningar	-185 656	-185 656
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 202 794	-1 017 138
	Utgående redovisat värde	27 759 600	27 945 256
	Redovisat värde byggnader	14 003 120	14 186 165
	Redovisat värde markanläggningar	122 270	124 881
	Redovisat värde mark	13 634 210	13 634 210
	Summa redovisat värde	27 759 600	27 945 256
	<i>Taxeringsvärde</i>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	27 400 000	23 200 000
	varav byggnader:	9 000 000	9 600 000
Not 6	Inventarier, verktyg och installationer	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	122 788	122 788
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	122 788	122 788
	Ingående avskrivningar	-27 600	-19 366
	Årets avskrivningar	-8 234	-8 234
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-35 834	-27 600
	Utgående redovisat värde	86 954	95 188
Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2016-12-31	2015-12-31
	Försäkringspremie	5 931	5 831
	Fastighetsägarna/Bostadrätterna	10 920	10 607
	Bredband	10 890	10 890
	Övrigt	9 353	0
	Summa förutbet kostnader och uppl intäkter	37 094	27 328

NOTER

Not 8	Långfristiga skulder	2016-12-31	2015-12-31
	Amortering efter 5 år	3 640 000	3 640 000
	Summa långfristiga skulder	3 640 000	3 640 000


Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2017	Skuld per 2016-12-31
Stadshypotek		1,47		2 340 000
Stadshypotek		1,65		1 000 000
Stadshypotek		1,25		300 000
Summa långfristiga skulder				3 640 000

Not 9	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2016-12-31	2015-12-31
	Fjärrvärme	26 681	24 400
	El	2 529	292
	Förutbetalda årsavgifter / hyresintäkter	54 476	51 717
	Upplupna låneräntor	9 561	8 909
	Övriga upplupna kostnader	10 434	19 596
	Summa uppl kostnader och förutbet intäkter	103 681	104 914

Övriga noter

Not 10	Skulder för vilka säkerheter ställts	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	4 200 000	4 200 000
	Summa ställda säkerheter	4 200 000	4 200 000

Stockholm 2017-


Anna Cedergren

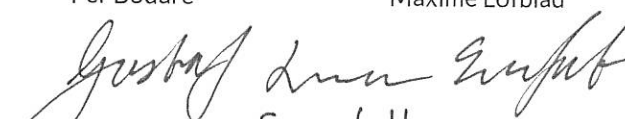

Carina Liljeros

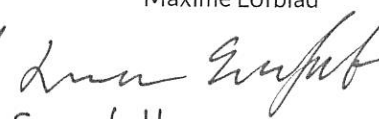

Per Danielsen


Per Bodare


Maxime Löfblad

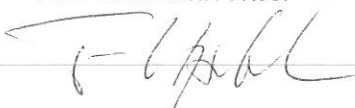

Anna Sahlin


Gustaf Larsson


Ernestfelt

Min revisionsberättelse har lämnats den 2017. -05-02

Tore Asplund
Förtroendevald revisor



Revisionsberättelse för Bostadsrättsföreningen Stengodset 23

Org nr 769613-9547

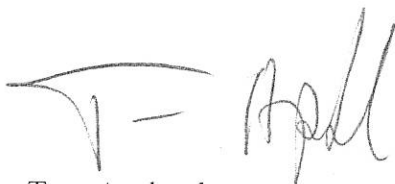
Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna och styrelsens förvaltning för räkenskapsåret år 2016 och avger härmed följande revisionsberättelse.

Förvaltningen och räkenskapshandlingarna är styrelsens ansvar. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisning och förvaltningen på grundval av revisionen. Granskningen har utförts i enlighet med god revisionssed. Det innebär att jag har planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen.

Granskningen av årsredovisningen för verksamhetsåret 2016 har inte föranlett några anmärkningar och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ekonomiska ställning. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen för räkenskapsåret 2016 och att resultatet disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2 maj 2017



Tore Asplund