

ÅRSREDOVISNING

Brf Stengodset 18 i Stockholm
Org nr 769604-1412

2020-01-01 – 2020-12-31

MS
S AS

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Stengodset 18 i Stockholm avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31, föreningens tjugoandra verksamhetsår.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 1999-04-13.

Föreningens har sitt säte i Stockholms kommun.

Den ekonomiska planen upprättades 1999-06-28 och registrerades 1999-07-05.

Aktuella stadgar är registrerade hos Bolagsverket 2019-11-19.

Föreningen tillträdde 1999-08-23 fastigheten Stengodset 18 i Stockholm.

Föreningen är ur skattehänseende ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2020 har föreningen genomfört följande:

- Sopsortering av matavfall.
- Radonmätning- föreningen ligger väl under de riktvärden som finns.
- Renoverat fasadsockeln, dess dörrar och fönster.
- Byte av de horisontella stammarna i källaren
- Byte av städfirma
- Renovering av takfönster
- Byte av hisslinor
- Ordinarie föreningstämma hölls den 13 maj

Tack vare att vi hjälps åt med olika sysslor inom såväl styrelse som fastighetsgrupp och övriga uppgifter kan vi hålla nere kostnaderna.

Styrelse

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med minst en och högst tre suppleanter.

Nuvarande styrelse är utsedd fr o m den 13 maj 2020.

Under året har följande personer medverkat i styrelsen:

| | |
|----------------------|-------------|
| Sandra Stadelmann | ordförande |
| Lise-Lotte Jakobsson | sekreterare |
| Patrik Kutto | kassör |
| Johan Lundqvist | suppleant |
| Andréa Nicolin | suppleant |

Styrelsen har under året hållit 10 st styrelsemöten. Styrelsearvoden har ej utgått.

Styrelsen tackar fastighetsgruppen och övriga medlemmar som bidragit till med olika insatser för ett gott samarbete under året.

Revisorer

Föreningens revisorer har varit

Mikael Jennel auktoriserad revisor, Baker Tilly Stockholm KB

Till extern revisor har reserverats 16 000 kr avseende revision av år 2020.

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Charlotta Ström och Mattias Grönberg.

Fastighet

Föreningen äger fastigheten Stockholm Stengodset 18 med adress Birkagatan 10 i Stockholm.

Byggnaden, som ursprungligen är uppförd 1927/28, innehåller 23 st bostadslägenheter med en total lägenhetsyta om 2 204 m² och med följande fördelning:

| Bostad | 1 R o k | 2 R o k | 3 R o k | 3,5 R o k | 4 R o k | 4,5 R o k | 5,5 R o k | Summa |
|---------|---------|---------|---------|-----------|---------|-----------|-----------|-------|
| antal | 1 | 5 | 1 | 10 | 1 | 4 | 1 | 23 |
| S:a yta | 17 | 300 | 83 | 1 065 | 130 | 451 | 158 | 2 204 |

Dessutom innehåller byggnaden 3 st lokaler om totalt ca 421 m², vilka upptas av en inredningsbutik och en restaurang.

Fastigheten har under räkenskapsåret varit fullvärdesförsäkrad hos Bostadsrätternas Försäkring.

Taxeringsvärdet 2020 uppgår till 92 105 000 kr (föregående år 92 105 000 kr) fördelat enligt nedan:

| (tkr) | Bostäder | Lokaler | Summor |
|---------|----------|---------|--------|
| Byggnad | 23 600 | 4 552 | 28 152 |
| Mark | 60 000 | 3 953 | 63 953 |
| Summor | 83 600 | 8 505 | 92 105 |

Historik över genomfört underhåll av fastigheten (urval)

Byggnaden är uppförd 1927/28. Vindslägenheter inredda 2005.

| Komponent | Beskrivning | Åtgärd | Utfört år | Livslängd ¹ |
|----------------------|-----------------|-------------------------|-------------------|------------------------|
| Yttertak | målad galvplåt | nytt tak | 2004 | ca 2050 ² |
| Fasader | puts | renovering | ca 1992 | ca 2040 |
| Fönster | 2-glas | målning, renovering | 2015 | ca 2025 |
| Balkonger | betong | renovering | 2012 | ca 2040 |
| Gård | | inhägnat cykelparkering | 2011 | |
| Trapphus | | ommålning | 2005 | ca 2020 |
| Lägenhetsdörrar | säkerhetsdörrar | anskaffning | 2004 | |
| Hiss | | total renovering | 1995 | ca 2020 |
| Tvättstuga | | nya maskiner | 2015 | ca 2025 ³ |
| Allm. källarutrymmen | | ommålning | 2011 | ca 2020 |
| Värmeanläggning | Fjärrvärme | utbyte undercentral | 2009 | ca 2040 |
| VA-stammar | | renovering | 2000 ⁴ | ca 2050 |
| Ventilation | | OVK-besiktning | 2019 | |
| Elstigar | | renovering | 2000 | ca 2050 |
| Energideklaration | | utförd (vart 10:e år) | 2020 | |

¹ Styrelsens bedömning för åtgärd, vilket ska ses som ett ungefärligt riktmärke.

² Målning av tak ca 2025.

³ En tvättmaskin och torkskåp utbytt 2015.

⁴ Horisontella avlopp reparerade 2014. Relining utförd på vissa stammar 2015.

Årets underhåll och reparationer

Årets kostnad för löpande reparationer uppgår till ca 94 tkr (föreg år ca 58 tkr).

Årets underhållsarbeten uppgår till ca 892 tkr (112 tkr). Se vidare not 2.

Inga investeringar har skett under året.

Framtida planerat underhåll

Under 2021 planeras inga större underhåll utöver fastighetens löpande reparationskostnader.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning har ombesörjts av Kanold Redovisning AB.

Städning har ombesörjts av Städkompaniet per februari månad och därefter av Smart Förvaltning Sverige AB.

Per den 31 december 2020 uppgick föreningens lån till totalt 6 000 000 kr (föreg. år 6 000 000 kr). Uttagna och ställda panter 16 105 000 kr.

Föreningen är registrerad för skattskyldighet för moms avseende uthyrning av verksamhetslokaler.

Medlemsinformation

Upplåtelser och överlåtelser

Samtliga 23 st bostadslägenheter var per bokslutsdagen upplåtna med bostadsrätt.

Under året har 1 st lägenhetsöverlåtelser ägt rum.

Förvärvarna har antagits som medlemmar i föreningen.

Förvärvare av bostadsrätt debiteras en överlåtelseavgift motsvarande 2,5 % av ett basbelopp.

Pantsättningsavgift utgår ej.

| Förändringar i medlemsantalet | 2020 | 2019 |
|---|-------------|-------------|
| Antal medlemmar vid räkenskapsårets början | 39 | 38 |
| Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret | 4 | 3 |
| Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret | - 3 | - 2 |
| Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut | 40 | 39 |

| Flerårsöversikt | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 1 641 009 | 1 608 319 | 1 656 520 | 1 609 173 |
| Resultat efter finansiella poster | - 411 738 | 243 152 | 355 738 | 394 428 |
| Balansomslutning | 36 953 472 | 37 386 075 | 36 970 124 | 36 668 049 |
| Kassa och bank | 1 852 767 | 2 141 589 | 1 519 533 | 995 224 |
| Soliditet | 82% | 82% | 83% | 82% |
| Belåningsgrad | 7% | 7% | 9% | 9% |
| Fastighetslån kr/m ² BR-yta | 2 722 | 2 722 | 2 722 | 2 722 |
| Skuldkvot | 3,7 | 3,7 | 3,6 | 3,7 |
| Årsavgift kr/m ² /år, genomsnitt | 277 | 277 | 277 | 277 |
| Uppvärmning kr/m ² tot-yta | 110 | 117 | 120 | 113 |
| Resultat exkl avskrivningar o. underhåll kr/m ² (tot) | 258 | 211 | 245 | 248 |

Förändringar i eget kapital

| | Medlems- insatser | Upplåtelse- avgifter | Fond för yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|---|------------------------------|---------------------------------|---|--------------------------------|---------------------------|---------------|
| Belopp vid årets ingång | 25 328 825 | 3 021 587 | 1 600 471 | 568 603 | 243 152 | 30 762 638 |
| Resultatdisposition enligt föreningsstämman: | | | | | | |
| Reservering till fond för yttre underhåll | | | 276 315 | - 276 315 | | |
| Ianspråktagande av fond för yttre underhåll | | | - 112 064 | 112 064 | | |
| Balanseras i ny räkning | | | | 243 152 | - 243 152 | |
| Årets resultat | | | | | - 411 738 | - 411 738 |
| Belopp vid årets utgång | 25 328 825 | 3 021 587 | 1 764 722 | 647 504 | - 411 738 | 30 350 900 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|---------------------|-----------|
| Balanserat resultat | 647 504 |
| Årets resultat | - 411 738 |
| Summa | 235 766 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|--|-----------|
| Stadgeenlig reservering fond för yttre underhåll | 276 315 |
| Ianspråktagande av fond för yttre underhåll | - 892 281 |
| Balanseras i ny räkning | 851 732 |
| Summa | 235 766 |

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar samt tilläggsupplysningar. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

Styrelsen tackar medlemmarna för ett gott samarbete under det gångna året och önskar föreningen ett framgångsrikt år 2021.

Resultaträkning

| | Not | 2020 | 2019 |
|---|-----|------------------|------------------|
| <i>Rörelseintäkter</i> | | | |
| Nettoomsättning | 1 | 1 641 009 | 1 608 319 |
| Övriga rörelseintäkter | | <u>1 162</u> | <u>1 137</u> |
| <i>Summa rörelseintäkter</i> | | 1 642 171 | 1 609 456 |
| <i>Rörelsekostnader</i> | | | |
| Övriga externa kostnader | 2 | - 1 796 727 | - 1 107 919 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | <u>- 197 863</u> | <u>- 197 863</u> |
| <i>Summa rörelsekostnader</i> | | - 1 994 590 | - 1 305 782 |
| <i>Rörelseresultat</i> | | - 352 419 | 303 674 |
| <i>Finansiella poster</i> | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 0 | 0 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | <u>- 59 319</u> | <u>- 60 522</u> |
| <i>Summa finansiella poster</i> | | - 59 319 | - 60 522 |
| <i>Resultat efter finansiella poster</i> | | - 411 738 | 243 152 |
| <i>Årets resultat</i> | | - 411 738 | 243 152 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | Not | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|-------|-------------------|-------------------|
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 3, 12 | 34 806 563 | 34 999 188 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 4 | <u>20 947</u> | <u>26 185</u> |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i> | | 34 827 510 | 35 025 373 |
| Summa anläggningstillgångar | | 34 827 510 | 35 025 373 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Övriga fordringar | 5 | 141 827 | 97 262 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 6 | <u>131 368</u> | <u>121 851</u> |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i> | | 273 195 | 219 113 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | 7 | <u>1 852 767</u> | <u>2 141 589</u> |
| <i>Summa kassa och bank</i> | | 1 852 767 | 2 141 589 |
| Summa omsättningstillgångar | | 2 125 962 | 2 360 702 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 36 953 472 | 37 386 075 |

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | Not | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 28 350 412 | 28 350 412 |
| Fond för yttre underhåll | | <u>1 764 722</u> | <u>1 600 471</u> |
| <i>Summa bundet eget kapital</i> | | 30 115 134 | 29 950 883 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | 647 504 | 568 603 |
| Årets resultat | | <u>- 411 738</u> | <u>243 152</u> |
| <i>Summa fritt eget kapital</i> | | 235 766 | 811 755 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 30 350 900 | 30 762 638 |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 8, 12 | 3 000 000 | 6 000 000 |
| Övriga skulder | 9 | <u>25 000</u> | <u>25 000</u> |
| <i>Summa långfristiga skulder</i> | | 3 025 000 | 6 025 000 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 8, 12 | 3 000 000 | 0 |
| Leverantörsskulder | | 50 029 | 70 777 |
| Skatteskulder | 10 | 234 638 | 210 202 |
| Övriga skulder | | 41 617 | 38 670 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 11 | <u>251 288</u> | <u>278 788</u> |
| <i>Summa kortfristiga skulder</i> | | 3 577 572 | 598 437 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 36 953 472 | 37 386 075 |

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Upplysningar om byte av klassificeringsprincip

FAR:s normgivningsgrupp Revision har tagit fram ett nytt uttalande RevU 18 Revisorns agerande vid felaktig klassificering av skulder i bostadsrättsföreningar.

Uttalandet fastställdes av FAR:s styrelse den 11 december 2020 och ska tillämpas från och med räkenskapsår som avslutas den 31 december 2020 eller senare.

Uttalanden innebär följande:

God redovisningssed ställer krav på att skulder som förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår ska redovisas som kortfristiga, om inte bindande avtal finns vid balansdagen innebärande att föreningen har en ovillkorad rätt att senarelägga skuldens reglering i minst tolv månader efter balansdagen. I årets balansräkning har de långfristiga skulderna omklassificerats till kortfristiga skulder i enlighet med ovanstående.

Nyckeltal

Soliditet uttrycks som eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Belåningsgrad uttrycks som fastighetslåneskuld i förhållande till taxeringsvärdet.

Skuldkvot uttrycks som fastighetslån i förhållande till intäkter. Under 5 = bra, över 10 = inte bra.

Resultat exkl avskrivningar och underhåll per m² (tot) visar vad verksamheten lämnat i överskott per m² totalyta för att finansiera kommande underhåll och återinvesteringar i fastigheten.

Fond för yttre underhåll

I enlighet med föreningens stadgar skall reservering göras till fond för yttre underhåll med 276 315 kr motsvarande 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde. Fonden skall nyttjas för att täcka underhållskostnader upptagna i underhållsplanen. Uttag från reparationsfonden skall alltid föregås av ett stämmobeslut.

Avskrivningar

Följande avskrivningstider tillämpas:

| | | |
|----------------------------|---|--------|
| Byggnad | | 200 år |
| Fastighetsförbättring 2000 | VA-stambyte samt elstambyte, ca 2 791 tkr | 100 år |
| Fastighetsförbättring 2003 | Fönsterrenovering, ca 782 tkr | 100 år |
| Fastighetsförbättring 2004 | Säkerhetsdörrar lägenheter, ca 384 tkr | 25 år |
| Fastighetsförbättring 2012 | Balkongrenovering, ca 975 tkr | 40 år |
| Fastighetsförbättring 2012 | Fastighetsnät, ca 67 tkr | 10 år |
| Byggnadsinventarier | | 10 år |

| Not 1 Nettoomsättning | 2020 | 2019 |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 609 771 | 609 771 |
| Hysesintäkter lokaler | 961 488 | 935 548 |
| Hysesintäkter parkering | 69 750 | 63 000 |
| Summa | 1 641 009 | 1 608 319 |

| Not 2 Övriga externa kostnader | 2020 | 2019 |
|---------------------------------------|-------------|-------------|
|---------------------------------------|-------------|-------------|

Driftskostnader

Fastighetskostnader

| | | |
|----------------------------------|---------------|---------------|
| Fastighetsskötsel | 48 942 | 34 568 |
| Hisstillsyn | 10 031 | 9 758 |
| Elavgifter | 28 964 | 30 357 |
| Fjärrvärme | 288 204 | 306 154 |
| Sotning | 0 | 6 646 |
| Vatten | 23 550 | 68 852 |
| Städning | 21 436 | 23 232 |
| Renhållning hushållssopor | 36 315 | 27 093 |
| Renhållning grovsopor | 5 557 | 5 487 |
| Reparationer fastighet | 94 167 | 58 178 |
| Övriga fastighetskostnader | 6 701 | 4 812 |
| Fastighetsavgift/-skatt | 117 917 | 116 721 |
| Fastighetsförsäkring | 71 644 | 66 204 |
| Kabel-TV | 19 829 | 19 544 |
| Bredband | <u>45 151</u> | <u>45 151</u> |
| <i>Summa fastighetskostnader</i> | 818 408 | 822 757 |

Förvaltningskostnader

| | | |
|------------------------------------|--------------|--------------|
| Förvaltningskostnader | 52 004 | 51 285 |
| Revisionsarvode | 15 464 | 16 125 |
| Övriga förvaltningskostnader | 15 910 | 103 084 |
| Bankavgifter | <u>2 660</u> | <u>2 604</u> |
| <i>Summa förvaltningskostnader</i> | 86 038 | 173 098 |

Summa driftskostnader

904 446 995 855

Underhållskostnader

| | | |
|----------------------------------|----------------|----------|
| Fasadrenovering (2019) | 0 | 98 663 |
| OVK-besiktning (2019) | 0 | 13 401 |
| Energideklaration | 9 250 | 0 |
| Hissrenovering | 72 500 | 0 |
| Fasadrenovering | 63 634 | 0 |
| Rörarbeten | 537 845 | 0 |
| Stampsolning | 12 536 | 0 |
| Takfönster | <u>196 516</u> | <u>0</u> |
| <i>Summa underhållskostnader</i> | 892 281 | 112 064 |

| | | |
|--------------|------------------|------------------|
| Summa | 1 796 727 | 1 107 919 |
|--------------|------------------|------------------|

| Not 3 Byggnader och mark | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 38 762 870 | 38 762 870 |
| Inköp | <u>0</u> | <u>0</u> |
| Utgående anskaffningsvärden | 38 762 870 | 38 762 870 |
| Ingående avskrivningar | - 3 763 682 | - 3 571 057 |
| Årets avskrivningar | <u>- 192 625</u> | <u>- 192 625</u> |
| Utgående avskrivningar | - 3 956 307 | - 3 763 682 |
| Redovisat värde | 34 806 563 | 34 999 188 |

| | | |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetens taxeringsvärde | | |
| Byggnad | 28 152 000 | 28 152 000 |
| Mark | <u>63 953 000</u> | <u>63 953 000</u> |
| Summa | 92 105 000 | 92 105 000 |

| Not 4 Inventarier, verktyg och installationer | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 213 325 | 213 325 |
| Inköp | <u>0</u> | <u>0</u> |
| Utgående anskaffningsvärden | 213 325 | 213 325 |
| Ingående avskrivningar | - 187 140 | - 181 902 |
| Årets avskrivningar | <u>- 5 238</u> | <u>- 5 238</u> |
| Utgående avskrivningar | - 192 378 | - 187 140 |
| Redovisat värde | 20 947 | 26 185 |

| Not 5 Övriga fordringar | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Saldo skattekonto | 120 502 | 97 262 |
| Fordran på medlem hissrep. | 1 525 | 0 |
| Fordran på medlem 2 st takfönster | 19 800 | 0 |
| Summa | 141 827 | 97 262 |

| Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Wisetrapp avloppsfälla per juni | 17 422 | 17 655 |
| Fastighetsstädning per feb | 2 308 | 0 |
| Hiss-service, hisstillsyn per juni | 5 614 | 5 539 |
| Com hem, kabel-tv per mars | 4 977 | 4 957 |
| Ownit, bredband per mars | 11 288 | 11 288 |
| Bostadsrätterna, medlemsavgift per dec | 4 850 | 0 |
| Upplupen utgående moms kv 1 | 60 246 | 60 093 |
| Bostadsrätterna försäkring per april | 24 663 | 22 319 |
| Summa | 131 368 | 121 851 |

| Not 7 Kassa och bank | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Handelsbanken affärskonto | 1 852 767 | 2 141 589 |
| Summa | 1 852 767 | 2 141 589 |

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

| Långgivare | Ränta | Bundet per | år | Nästa års amortering | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|-----------------------|-------|------------|------|-------------------------|-------------------|-------------------|
| SEB | 0,62 | 2022-07-28 | 3 år | 0 | 3 000 000 | 3 000 000 |
| Stadshypotek | 1,20 | 2021-07-27 | 4 år | 0 | 3 000 000 | 3 000 000 |
| Summa | | | | 0 | 6 000 000 | 6 000 000 |
| varav långfristig del | | | | | 3 000 000 | 6 000 000 |
| varav kortfristig del | | | | | 3 000 000 | 0 |

Lånen förfaller formellt till betalning vid villkorsändringsdagen, då styrelsen har för avsikt att förlänga lånen. Rörlig ränta samt 90-dagars ränta avser den aktuella vid bokslutsdagen.

| | | |
|----------------------------------|-------|-------|
| Belåningsgrad lån/taxeringsvärde | 7% | 7% |
| Lån per kvm bostadsrättsyta (kr) | 2 722 | 2 722 |

| Not 9 Övriga skulder | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Lokal 1006 hyresdeposit Iamtheone, inbet 130503 | 25 000 | 25 000 |
| Summa | 25 000 | 25 000 |

| Not 10 Skatteskulder | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Beslutad fastighetsavgift/-skatt 2018 | 0 | 93 481 |
| Beslutad fastighetsavgift/-skatt 2019 | 116 721 | 116 721 |
| Beräknad fastighetsavgift/-skatt 2020 | 117 917 | 0 |
| Summa | 234 638 | 210 202 |

| Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Upplupen kostnad fjärrvärme | 39 671 | 40 530 |
| Upplupen kostnad elavgifter | 5 127 | 4 792 |
| Upplupen kostnad grovsopor | 1 393 | 1 372 |
| Upplupen bankavgift | 263 | 209 |
| Upplupen kostnad vatten | 10 165 | 11 501 |
| Upplupen kostnad sophämtning | 10 332 | 7 884 |
| Beräknad upplupen ränta | 7 171 | 7 071 |
| Förutbetalda avgifter och hyror | 161 166 | 189 429 |
| Beräknad upplupen revisionskostnad | 16 000 | 16 000 |
| Summa | 251 288 | 278 788 |

Not 12 Ställda säkerheter**2020-12-31****2019-12-31**Panter och därmed jämförliga säkerheter som
har ställts för egna skulder till kreditinstitut

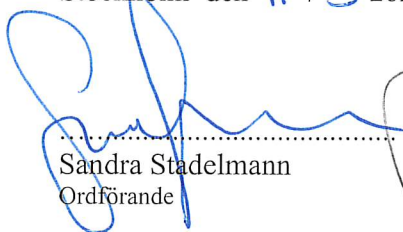
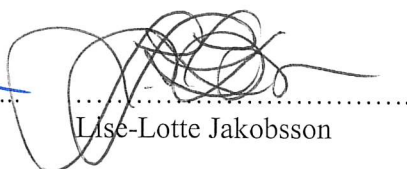
Fastighetsinteckningar

16 105 000

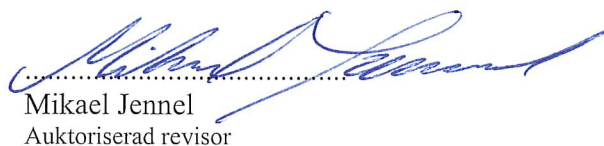
16 105 000

Summa ställda säkerheter**16 105 000****16 105 000**

Stockholm den 11 / 8 2021.


.....
Sandra Stadelmann
Ordförande
.....
Lise-Lotte Jakobsson
.....
Patrik Kutto**Revisorspåteckning**

Min revisionsberättelse har lämnats den 22/4 2021.


.....
Mikael Jennel
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Stengodset 18 i Stockholm

Org.nr 769604-1412

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Stengodset 18 i Stockholm för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Brf Stengodset 18 i Stockholm för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 22 april 2021



Mikael Jennel
Auktoriserad revisor

| Resultatbudget (tkr) | BUDGE T | UTFALL | BUDGE T | UTFALL | UTFALL | UTFALL | UTFALL |
|---|----------------|---------------|----------------|---------------|---------------|---------------|----------------|
| | 2021 | 2020 | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 |
| Intäkter | | | | | | | |
| Årsavgifter | 609,8 | 609,8 | 609,8 | 609,8 | 609,8 | 609,8 | 677,6 |
| Hysesintäkter lokaler | 963,9 | 961,5 | 961,5 | 935,5 | 983,7 | 937,9 | 903,0 |
| Hysesintäkter parkering | 72,0 | 69,8 | 69,8 | 63,0 | 63,0 | 61,5 | 55,0 |
| Övriga intäkter | 0 | 1,1 | 0 | 1,1 | 22,3 | 4,5 | 2,2 |
| S:a intäkter | 1645,7 | 1642,2 | 1641,1 | 1609,4 | 1678,8 | 1613,7 | 1637,8 |
| Driftskostnader | | | | | | | |
| Fastighetsskötsel | -50,0 | -48,9 | -40,0 | -34,6 | -35,5 | -17,1 | -39,8 |
| Hisstillsyn | -10,0 | -10,0 | -10,0 | -9,8 | -7,3 | -13,0 | -9,0 |
| Snöröjning | -30,0 | 0 | -30,0 | 0 | 0 | 0 | -12,5 |
| Elavgifter | -30,0 | -29,0 | -30,0 | -30,4 | -24,3 | -23,1 | -22,4 |
| Fjärrvärme | -300,0 | -288,2 | -315,0 | -306,1 | -314,3 | -296,1 | -302,7 |
| Sotning | 0 | 0 | 0 | -6,6 | 0 | -7,5 | 0 |
| Vatten | -64,0 | -23,6 | -70,0 | -68,8 | -67,5 | -64,4 | -61,2 |
| Städning | -26,0 | -21,4 | -26,0 | -23,2 | -21,9 | -19,2 | -19,2 |
| Renhållning hushållssopor | -35,0 | -36,3 | -32,0 | -27,1 | -98,0 | -103,8 | -91,3 |
| Renhållning grovsopor | -6,0 | -5,6 | -6,0 | -5,5 | -5,2 | -5,1 | -5,0 |
| Reparationer fastighet | -100,0 | -94,2 | -100,0 | -58,2 | -96,1 | -28,2 | -200,5 |
| Övr fastighetskostnader | -5,0 | -6,7 | -5,0 | -4,8 | -5,6 | -4,7 | -6,4 |
| Fastighetsskatt | -118,6 | -117,9 | -117,9 | -116,7 | -93,5 | -93,0 | -91,9 |
| Fastighetsförsäkring | -75,0 | -71,6 | -68,0 | -66,2 | -60,2 | -67,3 | -47,8 |
| Kabel-TV o. bredband | -66,0 | -65,0 | -66,0 | -64,7 | -64,2 | -63,9 | -63,7 |
| Förvaltning | -52,0 | -52,0 | -51,5 | -51,3 | -49,8 | -50,1 | -48,8 |
| Revision | -16,0 | -15,5 | -16,0 | -16,1 | -15,2 | -15,4 | -14,5 |
| Övriga förvaltningskostnader | -65,0 | -15,9 | -65,0 | -103,1 | -19,4 | -22,9 | -18,5 |
| Bankavgifter | -2,7 | -2,7 | -2,4 | -2,6 | -2,1 | -2,4 | -2,7 |
| S:a driftskostnader | -1051,3 | -904,5 | -1050,8 | -995,8 | -980,1 | -897,2 | -1057,9 |
| Driftsresultat | 594,4 | 737,7 | 590,3 | 613,6 | 698,7 | 716,5 | 579,9 |
| Ränteintäkter | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0,3 |
| Räntekostnader | -55,2 | -59,3 | -65,4 | -60,5 | -55,2 | -64,8 | -72,8 |
| S:a finansiella intäkter & kostnader | -55,2 | -59,3 | -65,4 | -60,5 | -55,2 | -64,8 | -72,5 |
| Kassaflöde från driftsverksamhet | 539,2 | 678,4 | 524,9 | 553,1 | 643,5 | 651,7 | 507,4 |
| Underhållskostnader | -250,0 | -892,3 | -500,0 | -112,1 | -74,1 | -43,5 | 0 |
| Resultat före avskrivningar | 289,2 | -213,9 | 24,9 | 441,0 | 569,4 | 608,2 | 507,4 |
| Avskrivningar | -197,9 | -197,9 | -197,9 | -197,9 | -213,7 | -213,7 | -213,7 |
| Redovisat resultat | 91,3 | -411,8 | -173,0 | 243,1 | 355,7 | 394,5 | 293,7 |