

Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Stengodset 20

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 2037.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till nyttjande utan begränsning i tiden.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-09-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-11-25 och nuvarande stadgar registrerades 2019-03-22 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Ruth Helene Ivarsson	Ordförande
Ewa Becker	Ledamot
Anders Helge Claeson	Ledamot
Victor Martin Elford	Ledamot
Axel Timus Malmberg	Ledamot
Rasmus Spendrup	Suppleant
Björn Filip Strömberg	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 17 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Brita Schumacher	Ordinarie Extern	Schumacher Revision och Rådgivning AB
Jörgen Schumacher	Suppleant Extern	Schumacher Revision och Rådgivning AB

Valberedning

Linda Ericsson
Caroline Gahm

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-07.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stengodset 20	2003	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

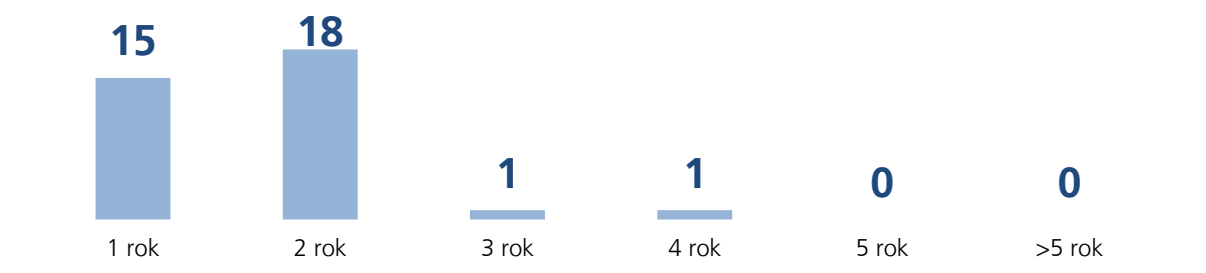
Fastigheten bebyggdes 1929 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1930.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 513 m², varav 2 342 m² utgör lägenhetsyta och 171 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 37 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2037.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Tak	2017	Delvis pga lägenheterbyggs på vinden. Takvärme installerad. Taksäkerhet uppgraderad..
Tvättstuga	2016	
Källare	2016	Nya avloppsrör under golv, totalrenoverin, nya förråd
Hiss	2016	Hissrenovering pga lägenheter byggs på vinden
Fönster	2014 - 2015	Alla fönster renoveade
Ventilation	2012	Fönsterventiler installerade
Tvättstuga	2012	Nya maskiner, torkskåp mm
Värmeväxlare	2010	Nya värmeväxlare
Trapphus	2008	Renovering hela trapphuset
Tak	2007	Omläggning plåttak
Fasadrenovering	2006	Delvis renovering
El	2006	Ny inkommande el, nya stigarledning, 3fas till lägenheterna, nya elmätare
Stambyte	2005	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Källar-lokal	2019-2020	lordningställande av källarlokal för att kunna hyra ut lokalen. Väntar på startbesked
Parkeringsyta	2021	Måste göras i samarbete med övriga berörda föreningar
Innergård	2023	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
SBC	Ekonomisk förvaltning
Adfingo Fastighetsservice AB	Fastighetsskötsel
Stockholm Hiss	Hisskötsel
AB Svensk	Sotning
Sotning&Eldstadsbesiktning	
NP-gruppen AB	Snöskottning tak
Anticimex	Skadedjursbekämpning
Melins Städ	Trapphusstädning
Ellevio	El
Stockholm Exergi	Fjärrvärme
Stockholm Vatten	Vatten, sophantering

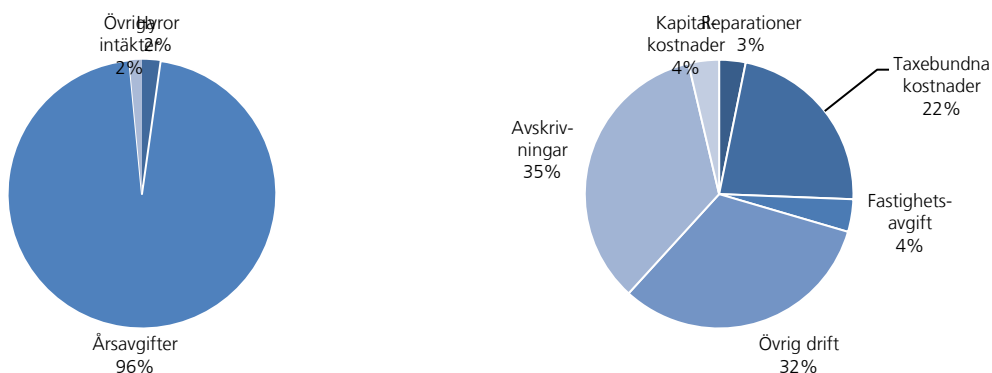
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2019-01-01 med 10 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 897 959	3 980 689
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 214 034	1 260 726
Finansiella intäkter	405	143
Minskning kortfristiga fordringar	53 482	14 979
Balkongfond	44 592	44 563
	1 312 513	1 320 411
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 270 208	1 228 551
Finansiella kostnader	74 635	59 558
Ökning av materiella anläggningstillgångar	960 904	-1 812
Minskning av kortfristiga skulder	26 560	116 844
	2 332 307	1 403 140
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 878 166	3 897 959
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-1 019 794	-82 730

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har fokus varit på renoveringen av källarlokalen för att i kunna hyra ut den.

Golvet har brutits upp, alla underliggande avloppsrör har bytts ut och nytt golv har gjutits. Asbestsanering har utförts och alla rör som inte tidigare bytts är nu utbytta.

Vi har haft arkitekt till hjälp som hållit i alla handlingar för bygglovsansökan. Denna skickades in i början av sommaren och i december fick vi bygglovet beviljat. Arbetet fortsätter för att få startbesked.

Vidare har offerter för iordningställande av fönster, väggar och tak tagits in. En första kontakt med lokalmäklare har tagits.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 37 st
Medlemslokaler: 1 st
Överlåtelser under året: 4 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 56
Tillkommande medlemmar: 7
Avgående medlemmar: 5
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 58

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	499	455	455	
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 477	2 483	2 483	
Elkostnad/m ² totalyta	19	15	14	
Värmekostnad/m ² totalyta	132	121	136	
Vattenkostnad/m ² totalyta	20	22	21	
Kapitalkostnader/m ² totalyta	30	25	27	
Soliditet (%)	87	88	88	88
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-838	-735	-314	-218
Nettoomsättning (tkr)	1 210	1 256	1 261	1202

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 342 m² bostäder och 171 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	39 901 204	0	0	39 901 204
Upplåtelseavgifter	6 658 725	0	0	6 658 725
Fond för yttre underhåll	1 036 070	260 886	-105 782	880 966
Balkongfond	138 447	44 592	0	93 855
S:a bundet eget kapital	47 734 446	305 478	-105 782	47 534 750
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-4 038 700	-260 886	-629 454	-3 148 360
Årets resultat	-838 394	-838 394	735 236	-735 236
S:a ansamlad förlust	-4 877 094	-1 099 280	105 782	-3 883 596
S:a eget kapital	42 857 352	-793 802	0	43 651 154

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-838 394
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 777 814
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-260 886
summa balanserat resultat	-4 877 094

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-4 877 094
----------------------------------	-------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 209 696	1 256 474
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 338	4 252
Summa rörelseintäkter		1 214 034	1 260 726
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-846 731	-941 481
Övriga externa kostnader	Not 5	-323 355	-207 282
Personalkostnader	Not 6	-100 122	-79 788
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-707 991	-707 997
Summa rörelsekostnader		-1 978 198	-1 936 547
RÖRELSERESULTAT		-764 164	-675 821
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		405	143
Räntekostnader och liknande resultatposter		-74 635	-59 558
Summa finansiella poster		-74 230	-59 415
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-838 394	-735 236
ÅRETS RESULTAT		-838 394	-735 236

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8 45 142 066	45 850 057
Pågående byggnation	Not 9 960 904	0
Summa materiella anläggningstillgångar	46 102 970	45 850 057
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	46 102 970	45 850 057
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10 2 878 416	3 950 134
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11 52 267	53 824
Summa kortfristiga fordringar	2 930 683	4 003 958
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	3 473	3 473
Summa kassa och bank	3 473	3 473
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 934 156	4 007 431
SUMMA TILLGÅNGAR	49 037 126	49 857 488

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		46 559 929	46 559 929
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 036 070	880 966
Balkongfond		138 447	93 855
Summa bundet eget kapital		47 734 446	47 534 750
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 038 700	-3 148 360
Årets resultat		-838 394	-735 236
Summa fritt eget kapital		-4 877 094	-3 883 596
SUMMA EGET KAPITAL		42 857 352	43 651 154
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	5 800 000	5 800 000
Summa långfristiga skulder		5 800 000	5 800 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		168 326	205 881
Skatteskulder		16 594	17 476
Övriga skulder		73 584	3 434
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	121 270	179 543
Summa kortfristiga skulder		379 774	406 334
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		49 037 126	49 857 488

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Stomkomplett. för.	10-25 år	10-25 år
Stomkomplett. medl.	10-40 år	10-40 år
Värmesystem	10 år	10 år
Fastighetsel	40 år	40 år
Luftbehandlingssyst.	20 år	20 år
Stamledningar VA	22 år	22 år
Fasader/balkonger	40 år	40 år
Fönster/dörrar, port	25-40 år	25-40 år
Yttertak	25-50 år	25-50 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 168 727	1 062 505
Hyror lokaler	0	101 170
Hyror parkering	27 000	78 100
Avgift andrahandsuthyrning	13 950	14 783
Öresutjämning	19	-84
	1 209 696	1 256 474

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader	4 338	1 350
Övriga intäkter	0	2 902
	4 338	4 252

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	36 180	34 682
	Fastighetsskötsel beställning	3 931	14 647
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	16 000
	Fastighetsskötsel gård beställning	9 114	0
	Snöröjning/sandning	16 084	14 615
	Städning entreprenad	29 489	26 807
	Städning enligt beställning	1 875	0
	Sotning	8 000	0
	Hissbesiktning	0	1 753
	Gemensamma utrymmen	0	11 308
	Gård	149	0
	Serviceavtal	4 592	24 809
	Förbrukningsmateriel	2 376	0
	Teleport/hissanläggning	3 500	3 500
	Brandskydd	0	2 618
		115 290	150 739
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	12 844
	Gemensamma utrymmen	0	16 052
	Tvättstuga	2 072	0
	Vind	0	6 563
	Lås	5 041	1 468
	VVS	14 025	13 140
	Värmeanläggning/undercentral	0	12 211
	Ventilation	0	1 930
	Hiss	6 025	6 525
	Skador/klotter/skadegörelse	19 963	31 250
	Vattenskada	17 863	0
		64 989	101 983
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	51 250
	VVS	5 069	0
	Ventilation	0	41 720
	Tak	0	12 812
		5 069	105 782
	Taxebundna kostnader		
	El	48 839	36 019
	Värme	331 832	282 586
	Vatten	49 112	50 947
	Sophämtning/renhållning	29 973	27 278
		459 756	396 830
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	31 369	30 762
	Kabel-TV	10 213	10 190
	Bredband	79 476	79 476
		121 058	120 428
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	80 569	65 719
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	846 731	941 481

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	0	425
	Tele- och datakommunikation	0	675
	Juridiska åtgärder	29 838	92 600
	Inkassering avgift/hyra	1 275	425
	Hysesförluster	0	1
	Revisionsarvode extern revisor	16 875	1 625
	Föreningskostnader	154 701	5 744
	Styrelseomkostnader	5 100	3 700
	Förvaltningsarvode	60 580	58 833
	Förvaltningsarvoden övriga	0	4 625
	Administration	29 480	4 141
	Korttidsinventarier	0	3 434
	Konsultarvode	19 913	22 551
	Tidningar facklitteratur	451	451
	Föreningsavgifter	5 142	5 082
	Övriga driftskostnader	0	2 970
		323 355	207 282

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	89 600	67 200
	Sociala kostnader	10 522	12 588
		100 122	79 788

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Yttertak K3	50 709	50 708
	Fasader/balkonger K3	60 208	60 208
	Fönster/dörrar och portar K3	27 561	27 561
	Stomkomplettering förening K3	269 319	269 319
	Stomkomplettering medlem K3	143 616	143 616
	Stamledningar VA K3	88 128	88 128
	Värmesystem K3	17 306	17 312
	Luftbehandlingssystem K3	15 737	15 737
	Fastighetsel inkl. svagström K3	35 409	35 409
		707 991	707 997

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	49 091 965	49 029 715
	Nyanskaffningar	0	62 250
	Utgående anskaffningsvärde	49 091 965	49 091 965
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 241 908	-2 533 912
	Årets avskrivningar enligt plan	-707 991	-707 991
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 949 899	-3 241 908
	Planenligt restvärde vid årets slut	45 142 066	45 850 057
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	24 437 246	24 437 246
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	25 666 000	21 031 000
	Taxeringsvärde mark	61 296 000	41 394 000
		86 962 000	62 425 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	84 000 000	60 800 000
	Lokaler	2 962 000	1 625 000
		86 962 000	62 425 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2019-12-31	2018-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	960 904	0
		960 904	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	3 723	10 848
	Klientmedel hos SBC	2 874 693	3 894 486
	Fordringar	0	44 800
		2 878 416	3 950 134
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Försäkring	32 398	31 369
	Kabel-TV	0	2 586
	Bredband	19 869	19 869
		52 267	53 824

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	880 966	693 691
	Reservering enligt stadgar	260 886	187 275
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-105 782	0
	Vid årets slut	1 036 070	880 966

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsda g
	2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	
	Swedbank 1,410 %	2 000 000	2 000 000	2021-11-25
	Swedbank 1,340 %	1 400 000	1 400 000	rörligt
	Swedbank 1,340 %	1 000 000	1 000 000	rörligt
	Swedbank 1,340 %	1 400 000	1 400 000	rörligt
	Summa skulder till kreditinstitut	5 800 000	5 800 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	0	0	
		5 800 000	5 800 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 800 000 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	8 000 000	8 800 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsskötsel entreprenad	3 015	0
	Vatten	6 156	0
	Sophämtning	5 133	0
	Arvoden	0	67 200
	Sociala avgifter	0	12 588
	Ränta	7 248	5 644
	Avgifter och hyror	99 718	91 155
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	2 956
	Förutbetalda avgifter/hyror	0	0
		121 270	179 543

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Fortsatt arbete med att färdigställa källarlokalen

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 26 / 4 2020



Ruth Helene Ivarsson
Ordförande



Ewa Becker
Ledamot



Anders Helge Claesson
Ledamot



Victor Martin Elford
Ledamot



Axel Timus Malmberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 29 / 4 2020



Brita Schumacher
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Stengodset 20
Org.nr. 769609-9451

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Stengodset 20 för år 2019.

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 2019 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2018 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 19 april 2019 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 den 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. Den 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 revisionssed 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 Stengodset 20 för år 2019 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till 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 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 revisionssed 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 revisionssed 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.

Stocksund den 29 april 2020

Brita Schumacher
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 169 000	1 168 727	1 169 000
Hyror parkering	108 000	27 000	0
Avgift andrahandsuthyrning	12 000	13 950	12 500
Öresutjämning	0	19	0
Fakturerade kostnader	0	4 338	0
	1 289 000	1 214 034	1 181 500
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-37 000	-36 180	-42 000
Fastighetsskötsel beställning	-7 000	-3 931	-7 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-16 000	0	0
Fastighetsskötsel gård beställning	0	-9 114	0
Snöröjning/sandning	-15 000	-16 084	-14 000
Städning entreprenad	-28 000	-29 489	-28 000
Städning enligt beställning	-1 000	-1 875	-1 000
Sotning	0	-8 000	0
Hissbesiktning	-2 000	0	-3 000
Gård	0	-149	0
Serviceavtal	-5 000	-4 592	-23 000
Förbrukningsmateriel	-1 000	-2 376	-1 000
Teleport/hissanläggning	-4 000	-3 500	0
Brandskydd	-3 000	0	0
	-119 000	-115 290	-119 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-100 000	0	-68 000
Tvättstuga	0	-2 072	0
Lås	0	-5 041	0
VVS	0	-14 025	0
Hiss	0	-6 025	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-19 963	0
Vattenskada	0	-17 863	0
	-100 000	-64 989	-68 000
Periodiskt underhåll			
VVS	0	-5 069	0
	0	-5 069	0
Taxebundna kostnader			
El	-38 000	-48 839	-36 000
Värme	-295 000	-331 832	-331 000
Vatten	-51 000	-49 112	-51 000
Sophämtning/renhållning	-29 000	-29 973	-29 000
Grovsopor	0	0	-5 000
	-413 000	-459 756	-452 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-33 000	-31 369	-33 000
Kabel-TV	-11 000	-10 213	-11 000
Bredband	-83 000	-79 476	-83 000
	-127 000	-121 058	-127 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-62 689	-80 569	-69 000
	-62 689	-80 569	-69 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 000	0	0
Tele- och datakommunikation	-1 000	0	-1 000
Juridiska åtgärder	0	-29 838	-40 000
Inkassering avgift/hyra	0	-1 275	0
Revisionsarvode extern revisor	-17 000	-16 875	-17 000
Föreningskostnader	-6 000	-154 701	-5 000
Styrelseomkostnader	-4 000	-5 100	0
Förvaltningsarvode	-62 000	-60 580	-60 000
Förvaltningsarvoden övriga	-5 000	0	0
Administration	-7 000	-29 480	-3 000
Konsultarvode	0	-19 913	0
Tidningar facklitteratur	-1 000	-451	-500
Föreningsavgifter	-6 000	-5 142	-5 000
	-110 000	-323 355	-131 500
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-69 000	-89 600	-69 000
Arbetsgivaravgifter	-15 000	-10 522	-14 000
	-84 000	-100 122	-83 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Yttertak K3	-51 000	-50 709	-50 000
Fasader/balkonger K3	-61 000	-60 208	-61 000
Fönster/dörrar och portar K3	-28 000	-27 561	-28 000
Stomkomplettering förening K3	-270 000	-269 319	-270 000
Stomkomplettering medlem K3	-144 000	-143 616	-144 000
Stamledningar VA K3	-89 000	-88 128	-89 000
Värmesystem K3	-18 000	-17 306	-18 000
Luftbehandlingsystem K3	-16 000	-15 737	-16 000
Fastighetsel inkl. svagströ K3	-36 000	-35 409	-36 000
	-713 000	-707 991	-712 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 728 689	-1 978 198	-1 761 500
RÖRELSERESULTAT	-439 689	-764 164	-580 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	40	0
Övriga ränteintäkter	0	365	0
Låneräntor	-60 000	-74 175	-60 000
Räntekostnader skattekonto	0	-82	0
Övriga räntekostnader	0	-378	0
	-60 000	-74 230	-60 000
RESULTAT	-499 689	-838 394	-640 000

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE