

Årsredovisning 2022

Brf Stengodset 10

769606-8084



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkning, betyder det att den siffran är förklarad i noterna.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2001-02-28.

Säte

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningens fastighet, Stengodset 10 förvärvades 2002-04-26 och är belägen i Stockholms kommun. På fastigheten finns 1 st bostadshus innehållande 25 lägenheter, samtliga är bostadsrätter.

Lägenhetsfördelning:

17 st 1 rum och kök

7 st 2 rum och kök

1 st 3 rum och kök

Total bostadsyta: 1 179 kvm

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Börje Krafft Auktoriserad revisor Addsubtract AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-16. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Avtal med leverantörer

Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckningen ingår, har utförts av Simpleko AB. Fastighetsskötseln har ombesörjts av Habitek.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Renovering av ytterdörr har utförts.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 33 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 32 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelse.

Styrelsen har godkänt 2 anbud på det utvärderade anbudet. Övriga anbud har inte utvärderats.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	790 564	817 704	779 153	774 742
Resultat efter fin. poster	-134 149	-29 463	-44 153	-99 037
Soliditet, %	85	85	84	84
Yttre fond	1 043 637	917 637	791 637	665 637
Taxeringsvärde	50 600 000	42 000 000	42 000 000	42 000 000
Bostadsyta, kvm	1 179	1 179	1 179	1 179
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	656	656	657	657
Lån per kvm bostadsyta, kr	2 002	2 129	2 258	2 385
Genomsnittlig skuldränta, %	1,47	0,91	1,31	1,10
Belåningsgrad, %	13,64	14,33	15,01	15,70

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	14 148 025	-	-	14 148 025
Upplåtelseavgifter	3 858 900	-	-	3 858 900
Fond, yttre underhåll	917 637	-	126 000	1 043 637
Balanserat resultat	-3 606 989	-29 463	-126 000	-3 762 452
Årets resultat	-29 463	29 463	-134 149	-134 149
Eget kapital	15 288 110	0	-134 149	15 153 961

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 762 452
Årets resultat	-134 149
Totalt	<u>-3 896 601</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt
följande

Reservering fond för yttre underhåll	151 800
Att från yttre fond i anspråk ta	-57 125
Balanseras i ny räkning	-3 991 276
	<u><u>-3 896 601</u></u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		790 564	817 704
Rörelseintäkter		5 097	3 450
Summa rörelseintäkter		795 661	821 154
 Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-551 674	-478 632
Övriga externa kostnader	7	-108 455	-120 416
Personalkostnader	8	-26 803	-21 406
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-206 532	-206 532
Summa rörelsekostnader		-893 463	-826 986
 RÖRELSERESULTAT		-97 803	-5 832
 Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		15	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-36 361	-23 632
Summa finansiella poster		-36 346	-23 632
 RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-134 149	-29 463
 ÅRETS RESULTAT		-134 149	-29 463

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	10	17 322 479	17 529 011
Maskiner och inventarier	11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		17 322 479	17 529 011
 SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		17 322 479	17 529 011
 Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		12 437	9 039
Övriga fordringar	12	15 585	17 397
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	32 930	30 782
Summa kortfristiga fordringar		60 952	57 218
 <i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		348 171	417 841
Summa kassa och bank		348 171	417 841

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		18 006 925	18 006 925
Fond för yttre underhåll		1 043 637	917 637
Summa bundet eget kapital		19 050 562	18 924 562
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 762 452	-3 606 989
Årets resultat		-134 149	-29 463
Summa fritt eget kapital		-3 896 601	-3 636 452
 SUMMA EGET KAPITAL		 15 153 961	 15 288 110
 <i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	0	2 361 932
Summa långfristiga skulder		0	2 361 932
 <i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		2 361 932	150 000
Leverantörsskulder		40 131	41 712

Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Likvida medel vid årets början	417 841	404 391
Resultat efter finansiella poster	-134 149	-29 463
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	206 532	206 532
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	72 383	177 069
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-3 734	-15 243
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	11 681	1 625
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	80 330	163 451
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
Kassaflöde från investeringar	0	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Stengodset 10 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	100 år
Om- och tillbyggnad	50 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-10 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Not 2, Rörelseintäkter	2022	2021
Andrahandsuthyrning	9 660	15 470
Årsavgifter, bostäder	774 140	774 140
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	6 764	15 939
Övriga intäkter	5 097	15 605
Summa	795 661	821 154

Not 3, Fastighetsskötsel	2022	2021
Besiktning och service	10 875	22 579
Fastighetsskötsel	48 276	71 179
Trädgårdsarbete	375	12 497
Summa	59 526	106 255

Not 4, Reparationer	2022	2021
Löpande reparationer och underhåll	53 280	11 726
Planerat underhåll	57 125	0
Summa	110 405	11 726

Not 5, Taxebundna kostnader	2022	2021
Fastighetsel	38 163	21 020
Sophämtning	54 470	49 067
Uppvärmning	175 496	180 453
Vatten	47 272	44 990
Summa	315 401	295 530

Not 7, Övriga externa kostnader	2022	2021
Bankkostnader	5 892	1 535
Ekonomisk förvaltning	57 363	54 476
Förbrukningsmaterial	7 178	6 558
Revisionsarvoden	19 813	19 343
Överlåtelse- och pantsättningskostnad	6 764	14 756
Övriga förvaltningskostnader	11 444	23 748
Summa	108 455	120 416

Not 8, Personalkostnader	2022	2021
Sociala avgifter	4 470	3 906
Styrelsearvoden	22 333	17 500
Summa	26 803	21 406

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	35 911	23 632
Övriga räntekostnader	450	0
Summa	36 361	23 632

Not 10, Byggnad och mark	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	20 989 390	20 989 390
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>20 989 390</u>	<u>20 989 390</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-3 460 379	-3 253 847
Årets avskrivning	-206 532	-206 532
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-3 666 911</u>	<u>-3 460 379</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>17 322 479</u>	<u>17 529 011</u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	6 756 100	6 756 100
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	16 600 000	14 000 000
Taxeringsvärde mark	34 000 000	28 000 000
Summa	50 600 000	42 000 000

Not 11, Maskiner och inventarier	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>0</u>	<u>0</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	0	0
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>0</u>	<u>0</u>

Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsskötsel	4 460	0
Försäkringspremier	7 178	6 712
Förvaltning	13 966	13 619
Kabel-TV	2 007	1 821
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 319	8 630
Summa	32 930	30 782

Not 14, Skulder till kreditinstitut	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
			2022-12-31	2021-12-31
Swedbank	2023-01-28	2,63 %	980 966	1 030 966
Swedbank	2023-01-28	2,63 %	980 966	1 030 966
Swedbank	2023-02-28	3,18 %	400 000	450 000
Summa			2 361 932	2 511 932
<i>Varav kortfristig del</i>			<i>2 361 932</i>	<i>150 000</i>

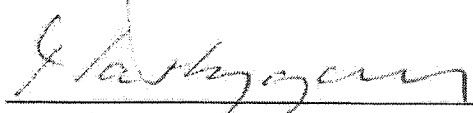
Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.
Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Beräknat revisionsarvode	17 000	17 000
El	6 118	3 016

Not 16, Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	7 800 000	7 800 000
Summa	7 800 000	7 800 000

STOCKHOLM, 2023 - 05 - 02

Ort och datum



Mats Thorsten Flygare

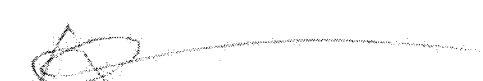
Ordförande



Matts Andersson

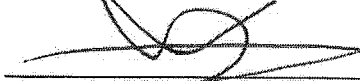


Daniel Drugge



Pardis Aenehband

Min revisionsberättelse har lämnats 11 - 5 - 2023



Börje Krafft

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Stengodset 10

Org.nr 769606-8084

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för **Bostadsrättsföreningen Stengodset 10** för räkenskapsåret 2022.

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 2022-12-31 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 för föreningen.

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 på fel.

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

Revisorns ansvar

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 händelsema 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 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 **Bostadsrättsföreningen Stengodset 10** för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

försvärlig 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 förlöpande 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm 2023-05-11

