



# Årsredovisning 2019

Brf Stengodset Bråvalla  
Org. 769604-5439

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	14

Kontaktinformation  
Hemsida: [www.brfstengodset.se](http://www.brfstengodset.se)

Föreningen förvaltas av Agentia Förvaltning AB, org.nr 559068-1309.  
Tel: 08- 522 18 242 (kundtjänst)  
Mail: [kundtjanst@agentiaforvaltning.se](mailto:kundtjanst@agentiaforvaltning.se)  
[www.agentiaforvaltning.se](http://www.agentiaforvaltning.se)

gr

# Förvaltningsberättelse

## Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

**Föreningens fastighet**, Stengodset 4 i Stockholms kommun förvärvades 2009-04-23.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Bråvallagatan 7. Fastigheten byggdes 1929 och har värdeår 1952.

Den totala byggnadsytan uppgår till 1167 kvm, varav 1167 kvm utgör lägenhetsyta.

Lägenhetsfördelning  
23 st 1 rum och kök

5 st 1 rum och  
kokvrå

1 st 2 rum och kök

1 st 3 rum och kök

Av dessa lägenheter är 27 upplåtna med bostadsrätt och 3 med hyresrätt.

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

**Underhållsplan** har föreningen upprättat år 2018, vilken sträcker sig till 2032. Planen uppdateras fortlöpande.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Trapphus renovering	2018
OVK	2018
Nya säkerhetsdörrar	2018
Renovering framsida gården	2016
Ny entréport	2016

**Fastighetsskötsel** sköter Åkerlunds Fastighetsservice AB. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Förvaltning i Östersund AB.

**Bostadsrättsföreningen** registrerades 1999-06-24 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2009-02-23. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2008-10-06. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

**Föreningens skattemässiga** status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

## Medlemsinformation

**Antalet medlemmar** i föreningen uppgick vid årets början till 38 personer. Nyttillkomna medlemmar under året är 1. Antalet medlemmar som utträtt under året är 1. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 38. Under året har 1 överlåtelse skett och inga upplåtelser från hyresrätt till bostadsrätt.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 138 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 455 kr.

**Styrelsen** har sedan ordinarie föreningsstämma, 2019-05-16 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Tony Melki	Ordförande
Anette Larsson	ledamot
Jonas Jakobsson	ledamot

Till **revisor** har Sara Andersson, Deloitte AB redovisningsbyrå valts.

**Valberedningen** består av William Bengtsson.

**Antal styrelsesammanträden** som protokollförts under året har uppgått till 5 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

## Händelser under räkenskapsåret

Föreningens resultat för år 2019 är en förlust, främst på grund av ökade avskrivningar fastighetsförbättringar och utfört arbete med elinstallationer oi trapphuset.

Förändringen beror främst på minskade driftkostnader.

Föreningens enskilt största kostnadspost är fjärrvärme och den har under år 2019 minskat jämfört med 2018.

I resultatet för år 2019 ingår avskrivningar med 402 Kkr och exkluderar man dem blir resultatet 21 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt överskott från den löpande verksamheten under året med 21 Kkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett negativt kassaflöde i år på grund av utfört underhåll av fastigheten.

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset /Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset

## Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Total
Belopp vid årets ingång	30 554 187	4 800 525	811 126	-2 113 246	-433 037	33 619 555
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			190 000	-190 000		
lanspråktagande ur yttre fond			-338 512	338 512		
Balanseras i ny räkning				-433 037	433 037	
Årets resultat					-380 813	-380 813
Belopp vid årets utgång	30 554 187	4 800 525	662 614	-2 397 772	-380 813	33 238 742

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret

Genomförd åtgärd	Kostnad/Kkr.
Trapphusrening	182

*Planerat underhållsbehov* av föreningens fastighet beräknas till 300 Kkr, se nedan. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr.
Fönster	2020	300

## Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, Kkr	906	910	914	925	931
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-381	-433	158	-378	-84
Soliditet, %	93,8	93,4	94,1	94,1	84,0
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	702	702	702	702	689
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	1 881	1 881	1 881	1 881	5 583
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	28 743	28 743	28 734	28 734	28 704
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,39	0,90	1,50	1,50	1,50
Fastighetens belåningsgrad, % **	5,8	5,7	5,8	5,7	16,0

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

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

## Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-2 397 772
Årets resultat	-380 813
	<hr/>
	-2 778 585
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	190 000
Ur yttre fond ianspråk tas	-182 000
I ny räkning överföres	-2 786 585
	<hr/>
	-2 778 585

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

## RESULTATRÄKNING

		2019-01-01	2018-01-01
	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	905 599	909 645
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>905 599</b>	<b>909 645</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader	3	-768 392	-953 051
Övriga externa kostnader	4	-88 475	-70 303
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-401 837	-301 328
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-1 258 704</b>	<b>-1 324 682</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-353 105</b>	<b>-415 037</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader		-27 708	-18 000
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-27 708</b>	<b>-18 000</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-380 813</b>	<b>-433 037</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-380 813</b>	<b>-433 037</b>

## BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	34 430 003	34 827 442
Inventarier, verktyg och installationer	6	17 028	21 426
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>34 447 031</b>	<b>34 848 868</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>34 447 031</b>	<b>34 848 868</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		0	1 354
Aktuell skattefordran		3 451	5 341
Övriga fordringar		14 252	14 252
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	16 708	16 277
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>34 411</b>	<b>37 224</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>947 452</b>	<b>1 100 567</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>981 864</b>	<b>1 137 791</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>35 428 894</b>	<b>35 986 659</b>

## BALANSRÄKNING

	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		35 354 712	35 354 712
Yttre fond		662 614	811 126
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>36 017 326</b>	<b>36 165 838</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 397 772	-2 113 246
Årets resultat		-380 813	-433 037
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 778 585</b>	<b>-2 546 283</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>33 238 741</b>	<b>33 619 555</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8	2 000 000	2 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 000 000</b>	<b>2 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		64 999	33 418
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	125 154	333 686
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>190 153</b>	<b>367 104</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>35 428 894</b>	<b>35 986 659</b>



## KASSAFLÖDESANALYS

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-353 105	-415 037
Avskrivningar	401 837	301 328
Erlagd ränta	-27 708	-18 000
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>21 024</b>	<b>-131 709</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	1 354	13 470
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-431	70
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	31 581	-9 077
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-206 643	221 874
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-153 115</b>	<b>94 628</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv fastighetsförbättringar	0	-522 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-522 000</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>-153 115</b>	<b>-427 372</b>
Likvida medel vid årets början	1 100 567	1 527 939
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>947 452</b>	<b>1 100 567</b>

*Gj*

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### *Redovisningsprinciper*

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

#### *Värderingsprinciper m.m.*

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

#### *Materiella anläggningstillgångar*

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

Byggnader	100 år	1 %
Fastighetsförbättringar	10-50 år	2-20 %
Inventarier	10 år	10 %

#### *Fastighetsskatt/Fastighetsavgift*

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fastbelopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 377 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

#### *Fond för yttre underhåll*

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

### Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2019	2018
	Hyresintäkter bostäder	156 900	156 901
	Årsavgifter bostäder	746 160	746 160
	Överlåtelse- / Pantsättningsavgifter	2 539	6 584
	<b>Summa årsavgifter och hyresintäkter</b>	<b>905 599</b>	<b>909 645</b>

## NOTER

Not 3	Driftkostnader	2019	2018
	Fastighetsskötsel	39 875	25 375
	Städ	10 510	10 595
	Fastighetsel	29 151	21 754
	Fjärrvärme	167 075	181 935
	Vatten	40 863	43 027
	Sophämtning	17 298	13 984
	Kabel-TV	6 701	8 198
	Reparation av bostäder	322 459	550 181
	Fastighetsskatt/avgift	42 000	40 110
	Försäkringspremier	29 629	27 860
	Övriga driftkostnader	62 831	30 032
	<b>Summa driftkostnader</b>	<b>768 392</b>	<b>953 051</b>

Not 4	Övriga externa kostnader	2019	2018
	Kameral förvaltning	40 000	35 580
	Bankkostnader	2 131	2 249
	Konsultarvoden	9 681	19 736
	Serviceavgifter till brf organisation	5 142	5 082
	IT-tjänster	5 595	3 159
	Stämмо och styrelseomkostnader	0	3 038
	Revisionsarvode	17 500	0
	Övriga externa kostnader	8 426	1 459
	<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>88 475</b>	<b>70 303</b>

## NOTER

### Noter till balansräkningen

Not 5	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	37 445 688	36 923 688
	Fastighetsförbättringar	0	522 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	37 445 688	37 445 688
	Ingående avskrivningar	-2 618 246	-2 321 316
	Årets avskrivningar	-397 439	-296 930
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 015 685	-2 618 246
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>34 430 003</b>	<b>34 827 442</b>
	Redovisat värde byggnader	19 085 740	19 483 179
	Redovisat värde mark	15 344 263	15 344 263
	<b>Summa redovisat värde</b>	<b>34 430 003</b>	<b>34 827 442</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	50 200 000	36 400 000
	varav byggnader:	18 200 000	15 000 000
Not 6	Inventarier, verktyg och installationer	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	43 980	43 980
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43 980	43 980
	Ingående avskrivningar	-22 554	-18 156
	Årets avskrivningar	-4 398	-4 398
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-26 952	-22 554
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>17 028</b>	<b>21 426</b>
Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Förutbetalda försäkringspremier	7 418	7 213
	Förutbetalt arvode ekonomisk förvaltning	9 290	9 064
	<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>16 708</b>	<b>16 277</b>

## NOTER

Not 8	Långfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31		
	Amortering efter 5 år	2 000 000	2 000 000		
	<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>2 000 000</b>	<b>2 000 000</b>		
	<b>Kreditgivare</b>	<b>Villkorsändring</b>	<b>Ränta %</b>	<b>Amortering 2020</b>	<b>Skuld per 2019-12-31</b>
	Stadshypotek	Rörlig	1,45		2 000 000
	<b>Summa</b>			<b>0</b>	<b>2 000 000</b>
	<b>Avgår kortfristig del</b>				<b>0</b>
	<b>Summa långfristiga skulder</b>				<b>2 000 000</b>

Not 9	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Förutbetalda hyror & avgifter	64 545	74 050
	Upplupen kostnad fjärrvärme	0	23 232
	Upplupen kostnad el	4 800	2 584
	Upplupna driftkostnader	48 801	228 020
	Upplupna räntekostnader	7 008	5 800
	<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>125 154</b>	<b>333 686</b>

## NOTER

### Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	11 066 000	11 066 000
Summa ställda	11 066 000	11 066 000

Stockholm 16/4-2020



Tony Melki  
Ordförande



Anette Larsson  
Ledamot



Jonas Jakobsson  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 21/4- 2020.

Deloitte AB



Sara Andersson  
Auktoriserad revisor