

Årsredovisning

för

Brf Stinsen 8

702002-1478

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Brf Stinsen 8, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1942-11-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1992-05-04 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-12 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag, dvs. en äkta bostadsrättsförening vilket betyder att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter.

Fastigheten

Föreningens fastighet Roslagsbanan 26 byggdes 1943 och har värdeår 1955. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1643 kvm varav 1595 kvm utgör lägenhetsyta och 48 kvm utgör lokalyta. Tomtytan är 951 kvm. Marken till fastigheten innehåser äganderätt.

Fastigheten består av 34st medlemslägenheter varav 2 st har överlåtit under året. Antalet medlemmar var vid årets början 47 st och vid årets slut 50 st. Föreningen upplåter med hyresrätt 2st lokaler, 4st garageplatser och 6st p-platser.

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Kontraktets löptid
Telia Sonera Mobile Networks AB	Ca 7 m2	2020-01-01
Hi3G Access	Ca 7 m2	Tillsvidare

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Brandkontoret.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådruum AB.

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Carl Filip Bergendal	Ordförande
Thérèce Bonnier	Sekreterare
Desi Medghoul	Ledamot
Tom Wedberg	Ledamot
Susanne Öberg	Ledamot
Martin Larsson	Suppleant
Erik Yderborg	Suppleant
David Goldstein	Suppleant

Revisor har varit Malin Palmgren, revisorssuppleant har varit Nils-Ola Omma.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 april 2018.

JW TB
S.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 10 st protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Arvoden avseende räkenskapsåret 2017 har utbetalats till styrelse med 29 500 kronor och till internrevisor 1 700 kronor.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Renovering av tvättstugan

Montering av vattenkran på yttervägg invid garage

Flerårsöversikt (Kr)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 181 199	1 199 875	1 154 633	1 164 503
Resultat efter fin.Poster	3 256	57 636	103 252	122 886
Årsavgift/kvm bostadsrättyta	573	573	573	573
Lån/kvm bostadsrättyta	3 506	3 849	3 947	3 947
Elkostnad/kvm totalyta	45	42	41	29
Värmekostnad/kvm totalyta	156	149	161	158
Vattenkostnad/kvm totalyta	16	10	15	13
Avsättn.underhållsfond/kvm tot.	83	83	83	70
Soliditet (%)	25	22	22	21

Nettoomsättning - Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster - Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%) - Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Förändring av eget kapital

	Medlems insatser	Reserv- fond	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 046 000	35 048	655 294	129 213	57 636	1 923 191
Reservering yttre fond			136 767	-136 767		0
Disposition av föregående års resultat:				57 636	-57 636	0
Årets resultat					3 256	3 256
Belopp vid årets utgång	1 046 000	35 048	792 061	50 082	3 256	1 926 447

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	186 850
reservering yttre fond enligt stadgar	-136 767
årets vinst	3 256
	53 339
disponeras så att	
i ny räkning överföres	53 339
	53 339

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

ju. B *B.*

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 181 199	1 199 875
Summa rörelseintäkter		1 181 199	1 199 875
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-812 276	-754 772
Övriga externa kostnader	3	-64 113	-78 780
Arvoden och personalkostnader	4	-33 532	-38 715
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-215 513	-218 398
Summa rörelsekostnader		-1 125 434	-1 090 665
Rörelseresultat		55 765	109 210
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	2
Räntekostnader och liknande resultatposter		-52 509	-51 576
Summa finansiella poster		-52 509	-51 574
Resultat efter finansiella poster		3 256	57 636
Resultat före skatt		3 256	57 636
Årets resultat		3 256	57 636

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	7 220 531	7 434 466
Maskiner	6	22 094	23 672
Summa materiella anläggningstillgångar		7 242 625	7 458 138
Summa anläggningstillgångar		7 242 625	7 458 138
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		2 424	2 424
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	28 206	29 873
Summa kortfristiga fordringar		30 630	32 297
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		521 016	893 253
Summa kassa och bank		521 016	893 253
Summa omsättningstillgångar		551 646	925 550
SUMMA TILLGÅNGAR		7 794 271	8 383 688

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 046 000	1 046 000
Reservfond		35 048	35 048
Fond för yttre underhåll		792 061	655 294
Summa bundet eget kapital		1 873 109	1 736 342
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		50 083	129 214
Årets resultat		3 256	57 636
Summa fritt eget kapital		53 339	186 850
Summa eget kapital		1 926 448	1 923 192
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 9	5 592 500	6 140 000
Summa långfristiga skulder		5 592 500	6 140 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		66 894	101 537
Skatteskulder		5 978	4 674
Förutbetalda avgifter och hyror		106 064	117 628
Upplupna kostnader	10	96 386	96 657
Summa kortfristiga skulder		275 322	320 496
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 794 270	8 383 688

Kassaflödesanalys

Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	3 256	57 636
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	215 513	218 398
Betald skatt	1 304	1 596
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	220 073	277 630
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	1 667	-2 574
Förändring av leverantörsskulder	-34 643	35 516
Förändring av kortfristiga skulder	-11 834	27 268
Kassaflöde från den löpande verksamheten	175 263	337 840
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	-547 500	-156 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-547 500	-156 000
Årets kassaflöde	-372 237	181 840
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	893 253	711 412
Likvida medel vid årets slut	521 016	893 252

Tu. TB
A.

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges. Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

Materiella anläggningstillgångar

Fastighetsförbättringar	50 år
Värmeanläggning	15 år
Tak	15 år
Fönster	30 år
Maskiner	10-20 år

Noter Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser.

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2018	2017
Årsavgifter bostäder	913 809	913 809
Hysesintäkter lokaler	146 672	145 103
Hysesintäkter garage	54 624	50 616
Hysesintäkter p-plats	40 968	35 626
Hysesintäkter förråd	1 020	300
Hysesintäkt bredband	0	21 000
EI	20 104	20 104
Pantförskrivningsavgift	2 268	3 126
Överlåtelseavgift	893	7 156
Andrahandsuthyrning	747	2 986
Öres- och kronutjämning	55	49
Övriga rörelseintäkter	40	0
	1 181 200	1 199 875

Handwritten signature and initials, possibly "TB" and "A".

Not 2 Fastighetskostnader

	2018	2017
Städning grundavtal	34 463	33 000
Städning extradebiteringar	7 431	0
Rengöring/sanering	7 664	9 281
Hiss serviceavtal	8 666	6 649
Tvättstuga	251 044	77 473
Vind	0	3 500
Dörrar och lås	0	1 798
Övriga gemensamma utrymmen	0	2 340
VA	0	37 655
Ventilation	0	6 820
El	0	6 546
Kabel-tv/bredband/porttele	0	20 000
Hissar	2 183	25 466
Tak	3 365	52 500
Markytor	2 625	0
Gård	99	2 841
Elavgifter	74 520	69 348
Uppvärmning	256 584	244 146
Vatten	26 843	17 080
Sophämtning	21 374	26 984
Grovsopor	8 670	12 154
Fastighetsförsäkring	30 152	29 566
Kabel-tv	11 907	7 025
Fastighetskatt	17 890	17 890
Kommunal fastighetsavgift	46 795	44 710
	812 275	754 772

Not 3 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Förbrukningsmaterial	72	1 703
Inkasso- och KFM-avgifter	0	390
Administration, kontorsmaterie	2 700	5 023
Styrelseomkostnader	519	1 401
Möteskostnader	0	508
Arvode ekonomisk förvaltn.	51 038	50 533
Extradeb. ekonomiskförvaltn	719	3 770
Konsultarvoden	0	6 159
Bankkostnader	996	2 776
Medlems- och föreningsavgifter	4 930	4 930
Övriga externa kostnader	314	0
Trivselkostnader	2 825	1 587
	64 113	78 780

Not 4 Arvoden och personalkostnader

	2018	2017
Styrelsearvode	29 500	29 300
Revisionsarvode intern revisor	1 700	1 500
Sociala avgifter	2 332	7 915
	33 532	38 715

Not 5 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 058 812	11 058 812
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 058 812	11 058 812
Ingående avskrivningar	-4 114 346	-3 900 411
Årets avskrivningar	-213 935	-213 935
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 328 281	-4 114 346
Utgående redovisat värde	6 730 531	6 944 466
Taxeringsvärden byggnader	15 835 000	15 835 000
Taxeringsvärden mark	29 754 000	29 754 000
	45 589 000	45 589 000
Bokfört värde byggnader	6 730 531	6 944 466
Bokfört värde mark	490 000	490 000
	7 220 531	7 434 466

Handwritten signature and initials

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	60 350	60 350
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	60 350	60 350
Ingående avskrivningar	-36 670	-32 214
Årets avskrivningar	-1 578	-4 456
Utgående ackumulerade avskrivningar	-38 248	-36 670
Utgående redovisat värde	22 102	23 680

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetald försäkring	10 051	10 051
Förutbetald ekonomisk förvaltning	13 125	12 539
Förutbetald medlems & föreningsavgift	5 030	4 930
Förutbetald kabel-tv	0	2 353
	28 206	29 873

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
SEB	1,21	2021-08-28	1 300 000	1 300 000
SEB	1,31	2021-09-28	1 492 500	1 500 000
SEB	0,95	2019-04-28	1 000 000	1 540 000
SEB	0,79	2020-06-28	900 000	900 000
SEB	0,95	2019-04-28	900 000	900 000
			5 592 500	6 140 000

Not 9 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	7 825 000	7 825 000
Tillgångar med äganderättsförbehåll	249 000	249 000
	8 074 000	8 074 000

M. B.

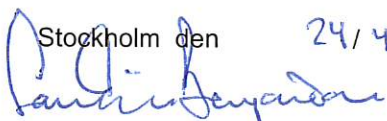
Not 10 Upplupna kostnader

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupen kostnad el	6 690	4 822
Upplupen kostnad värme	35 467	39 685
Upplupen räntekostnad	5 999	1 135
Upplupen städning	0	2 750
Upplupen styrelsearvode	38 300	33 700
Upplupen arbetsgivaravgift	6 360	10 560
Upplupen revisor	1 700	1 500
Upplupen kostnad grovsopor	1 870	2 504
	96 386	96 656

Stockholm den

24/4

2019



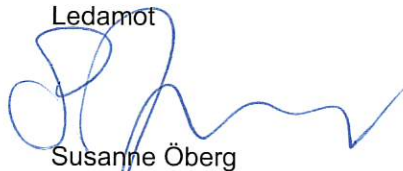
Carl Filip Bergendal
Ordförande



Tom Wedberg
Ledamot



Desi Medghoul
Ledamot



Susanne Öberg
Ledamot



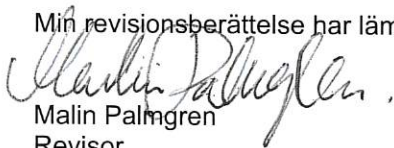
Thérèse Bonnier
Sekreterare

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den

4/4

2019



Malin Palmgren
Revisor