

Årsredovisning

för

Brf Stinsen 8

702002-1478

Räkenskapsåret

2017

Styrelsen för Brf Stinsen 8, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

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 2017-07-25 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 innehas med äganderätt.

Fastigheten består av 34st medlemslägenheter varav 7 st har överlåtits under året. Antalet medlemmar var vid årets början 46 st och vid årets slut 49 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	2019-01-01
Hi3G Access	Ca 7 m2	Tillsvidare

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Brandkontoret.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådrum AB.

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Carl Filip Bergendal	Ordförande
Thérèce Bonnier	Sekreterare
Desi Medghoul	Ledamot
Emil Stenberg	Ledamot
Tom Wedberg	Ledamot
David Goldstein	Suppleant

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

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 april 2017.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 12 st protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Arvoden till styrelse har utbetalts med 29 300 kr och till internrevisor 1 500 kr.

Ekonomisk utveckling

Taxeringsvärdet för fastigheten är 45 589 000 kr varav 29 754 000 kr avser mark.

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 43 800 000 kr samt lokaler 1 789 000 kr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1315 kr per bostadslägenhet under 2017, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Föreningen betalar även fastighetsskatt för lokalerna, 1 % av taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande tomtmark.

Flerårsöversikt (Kr)	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	1 199 875	1 154 633	1 164 503	1 153 460
Resultat efter fin.Poster	57 636	103 252	122 886	-660 856
Årsavgift/kvm bostadsrättyta	573	573	573	573
Lån/kvm bostadsrättyta	3 849	3 947	3 947	4 386
Elkostnad/kvm totalyta	42	41	29	29
Värmekostnad/kvm totalyta	149	161	158	163
Vattenkostnad/kvm totalyta	10	15	13	12
Avsättn.underhållsfond/kvm tot.	83	83	70	70
Soliditet (%)	22	22	21	19

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 obeskickade 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	518 527	162 728	103 252	1 865 555
Reservering yttre fond			136 767	-136 767		0
Disposition av föregående års resultat:				103 252	-103 252	0
Årets resultat					57 636	57 636
Belopp vid årets utgång	1 046 000	35 048	655 294	129 213	57 636	1 923 191

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	265 980
reservering yttre fond enligt stadgar	-136 767
årets vinst	57 636
	186 849
disponeras så att	
i ny räkning överföres	186 849
	186 849

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

Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 199 875	1 154 633
Summa rörelseintäkter		1 199 875	1 154 633
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-754 772	-656 315
Övriga externa kostnader	3	-78 780	-69 538
Arvoden och personalkostnader	4	-38 715	-40 691
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-218 398	-218 391
Summa rörelsekostnader		-1 090 665	-984 935
Rörelseresultat		109 210	169 698
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2	43
Räntekostnader och liknande resultatposter		-51 576	-66 489
Summa finansiella poster		-51 574	-66 446
Resultat efter finansiella poster		57 636	103 252
Resultat före skatt		57 636	103 252
Årets resultat		57 636	103 252

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	7 434 466	7 648 401
Maskiner	6	23 672	28 136
Summa materiella anläggningstillgångar		7 458 138	7 676 537
Summa anläggningstillgångar		7 458 138	7 676 537
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		2 424	2 422
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	29 873	27 298
Summa kortfristiga fordringar		32 297	29 720
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		893 253	711 412
Summa kassa och bank		893 253	711 412
Summa omsättningstillgångar		925 550	741 132
SUMMA TILLGÅNGAR		8 383 688	8 417 669

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
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		655 294	518 527
Summa bundet eget kapital		1 736 342	1 599 575
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		129 214	162 728
Årets resultat		57 636	103 252
Summa fritt eget kapital		186 850	265 980
Summa eget kapital		1 923 192	1 865 555
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 9	6 140 000	6 296 000
Summa långfristiga skulder		6 140 000	6 296 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		101 537	66 021
Skatteskulder		4 674	3 076
Förutbetalda avgifter och hyror		117 628	100 544
Upplupna kostnader	10	96 657	86 473
Summa kortfristiga skulder		320 496	256 114
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 383 688	8 417 669

Kassaflödesanalys

Not

2017-01-01
-2017-12-31

2016-01-01
-2016-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	57 636	103 252
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	218 398	218 391
Betald skatt	1 596	3 347

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

277 630 **324 990**

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	-2 574	-1 439
Förändring av leverantörsskulder	35 516	-7 722
Förändring av kortfristiga skulder	27 268	856

Kassaflöde från den löpande verksamheten

337 840 **316 685**

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	-156 000	0
--------------	----------	---

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-156 000 **0**

Årets kassaflöde

181 840 **316 685**

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	711 412	394 726
--------------------------------	---------	---------

Likvida medel vid årets slut

893 252 **711 411**

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

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Renovering av ventilationsfläkt på taket
- Renovering av plåttak

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2017	2016
Årsavgifter bostäder	913 809	913 809
Hysesintäkter lokaler	145 103	143 529
Hysesintäkter garage	50 616	49 344
Hysesintäkter p-plats	35 626	21 274
Hysesintäkter förråd	300	300
Hysesintäkt bredband	21 000	0
EI	20 104	20 104
Pantförskrivningsavgift	3 126	4 003
Överlåtelseavgift	7 156	2 221
Andrahandsuthyrning	2 986	0
Öres- och kronutjämning	49	50
Övriga rörelseintäkter	0	-1
	1 199 875	1 154 633

Not 2 Fastighetskostnader

	2017	2016
Städning grundavtal	33 000	33 000
Rengöring/sanering	9 281	0
Övr. besiktn./kontroller	0	2 296
Hiss serviceavtal	6 649	9 438
Tvättstuga	77 473	5 598
Vind	3 500	0
Dörrar och lås	1 798	2 713
Övriga gemensamma utrymmen	2 340	0
VA	37 655	26 750
Värme	0	20 000
Ventilation	6 820	1 731
EI	6 546	5 256
Kabel-tv/bredband/porttele	20 000	0
Hissar	25 466	11 689
Tak	52 500	0
Fasader	0	28 938
Gård	2 841	2 777
Försäkringsskada	0	19 481
Elavgifter	69 348	66 968
Uppvärmning	244 146	263 989
Vatten	17 080	24 378
Sophämtning	26 984	26 112
Grovsopor	12 154	7 420
Fastighetsförsäkring	29 566	27 659
Kabel-tv	7 025	9 120
Fastighetsskatt	17 890	17 890
Kommunal fastighetsavgift	44 710	43 112
	754 772	656 315

Not 3 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Förbrukningsmaterial	1 703	3 207
Inkasso- och KFM-avgifter	390	0
Administration, kontorsmaterie	5 023	1 154
Styrelseomkostnader	1 401	0
Möteskostnader	508	0
Arvode ekonomisk förvaltn.	50 533	50 776
Extradeb. ekonomiskförvaltn	3 770	4 625
Konsultarvoden	6 159	0
Bankkostnader	2 776	2 825
Medlems- och föreningsavgifter	4 930	4 930
Trivselkostnader	1 587	2 021
	78 780	69 538

Not 4 Arvoden och personalkostnader

	2017	2016
Styrelsearvode	29 300	29 300
Revisionsarvode intern revisor	1 500	1 500
Sociala avgifter	7 915	9 891
	38 715	40 691

Not 5 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 058 812	11 058 812
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 058 812	11 058 812
Ingående avskrivningar	-3 900 411	-3 686 476
Årets avskrivningar	-213 935	-213 935
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 114 346	-3 900 411
Utgående redovisat värde	6 944 466	7 158 401
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	6 944 466	7 158 401
Bokfört värde mark	490 000	490 000
	7 434 466	7 648 401

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	60 350	60 350
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	60 350	60 350
Ingående avskrivningar	-32 214	-27 758
Årets avskrivningar	-4 456	-4 456
Utgående ackumulerade avskrivningar	-36 670	-32 214
Utgående redovisat värde	23 680	28 136

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetald försäkring	10 051	9 464
Förutbetald ekonomisk förvaltning	12 539	12 904
Förutbetald medlems & föreningsavgift	4 930	4 930
Förutbetald kabel-tv	2 353	0
	29 873	27 298

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
SEB	0,57	2018-04-28	1 300 000	1 456 000
SEB	0,62	2018-05-28	1 500 000	1 500 000
SEB	0,97	2018-04-28	1 540 000	1 540 000
SEB	0,79	2018-06-28	900 000	900 000
SEB	0,97	2018-04-28	900 000	900 000
			6 140 000	6 296 000

Not 9 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning	7 825 000	7 825 000
Tillgångar med äganderättsförbehåll	249 000	249 000
	8 074 000	8 074 000

Not 10 Upplupna kostnader

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupen kostnad el	4 822	6 000
Upplupen kostnad värme	39 685	33 559
Upplupen räntekostnad	1 135	1 153
Upplupen städning	2 750	0
Upplupen styrelsearvode	33 700	33 700
Upplupen arbetsgivaravgift	10 560	10 560
Upplupen revisor	1 500	1 500
Upplupen kostnad grovsopor	2 504	0
	96 656	86 472

Stockholm den / 2018

Carl Filip Bergendal
Ordförande

Tom Wedberg
Ledamot

Desi Medghoul
Ledamot

Emil Stenberg
Ledamot

Thérèce Bonnier
Sekreterare

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2018

Malin Palmgren
Revisor