

Årsredovisning 2021

BRF STINSEN 8

702002-1478



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF STINSEN 8

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

INNEHÅLL:

SIDA:

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).



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.

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 balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

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 1942-11-04.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Roslagsbanan 26 på adressen Ruddammsvägen 6 i Stockholm. Föreningen har 3 lokaler om 8 kvm.

Styrelsens sammansättning

Carl Filip Bergendal Ordförande

Thérèce Bonnier Sekreterare

Medghoul Desi Ledamot

Tom Wedberg Ledamot

Nils-Ola Omma Ledamot

Marcus Adamsson Suppleant

David Goldstein Suppleant

Valberedning

Veronica Fogelin.

Firmateckning

Firman tecknas av två styrelseledamöter i förening.

Revisorer

Mikael Näselius Revisor

Christian Andersson Revisorssuppleant

Föregående föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-04-20.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har arbetet med underhållet av trapphuset fortgått. Det som kvarstår är installation av nya armaturer vilket skall färdigställas under 2022. Vidare har en långsiktig underhållsplan upprättats som kommer att underlätta styrelsens långsiktiga förvaltning av fastigheten. Räntenivåerna för ett flertal av lånen i föreningen har omförhandlats under året till betydligt lägre nivåer än vad som gällt tidigare. Styrelsen har valt strategin att binda hälften av lånevolymen till fast ränta och hälften löper med rörlig ränta.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 46 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 45 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 260 420	1 192 896	1 181 941	1 181 104
Resultat efter fin. poster	58 234	-63 342	-169 975	3 256
Soliditet, %	23	22	23	25
Yttre fond	836 183	646 241	792 061	792 061
Taxeringsvärde	63 314 000	63 314 000	63 314 000	45 589 000
Bostadsyta, kvm	1 595	1 595	1 595	1 595
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	573	573	573	573
Lån per kvm bostadsyta, kr	3 506	3 506	3 506	3 506
Genomsnittlig skuldränta, %	0,97	1,25	1,11	0,90

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	189 900	-	-	189 900
Upplåtelseavgifter	856 100	-	-	856 100
Fond, yttre underhåll	646 241	-	189 942	836 183
Reservfond	35 048	-	-	35 048
Balanserat resultat	29 185	-63 342	-189 942	-224 099
Årets resultat	-63 342	63 342	58 234	58 234
Eget kapital	1 693 132	0	58 234	1 751 366

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-224 099
Årets resultat	58 234
Totalt	-165 865

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	189 942
Att från yttre fond i anspråk ta	-47 651
Balanseras i ny räkning	-308 156
Totalt	-165 865

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

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		1 260 420	1 185 396
Rörelseintäkter		1	7 499
Summa rörelseintäkter		1 260 421	1 192 895
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-780 675	-770 454
Övriga externa kostnader	8	-127 381	-150 054
Personalkostnader	9	-24 229	-48 015
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-215 520	-215 520
Summa rörelsekostnader		-1 147 805	-1 184 043
RÖRELSERESULTAT		112 616	8 852
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-54 382	-72 194
Summa finansiella poster		-54 382	-72 194
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		58 234	-63 342
ÅRETS RESULTAT		58 234	-63 342

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	6 578 724	6 792 660
Maskiner och inventarier	12	17 348	18 932
Summa materiella anläggningstillgångar		6 596 072	6 811 592
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		6 596 072	6 811 592
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		5 306	28 976
Övriga fordringar	13	5 846	2 424
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	67 184	43 386
Summa kortfristiga fordringar		78 336	74 786
Kassa och bank			
Kassa och bank		994 608	852 070
Summa kassa och bank		994 608	852 070
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 072 944	926 855
SUMMA TILLGÅNGAR		7 669 016	7 738 447

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 046 000	1 046 000
Uppskrivningsfond		35 048	35 048
Fond för yttre underhåll		836 183	646 241
Summa bundet eget kapital		1 917 231	1 727 289
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-224 099	29 185
Årets resultat		58 234	-63 342
Summa fritt eget kapital		-165 865	-34 157
SUMMA EGET KAPITAL		1 751 366	1 693 132
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	3 200 000	900 000
Summa långfristiga skulder		3 200 000	900 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		2 392 500	4 692 500
Leverantörsskulder		86 270	228 639
Skatteskulder		-3 301	4 261
Övriga kortfristiga skulder		-730	-1 305
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	242 911	221 220
Summa kortfristiga skulder		2 717 650	5 145 315
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 669 016	7 738 447

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Stinsen 8 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:

Fastighetsförbättringar	2-6,67 %
Maskiner och inventarier	5 %

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.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 459 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
Hysesintäkter, lokaler	154 124	153 704
Hysesintäkter, p-platser	98 076	97 728
Årsavgifter, bostäder	913 860	913 860
Övriga intäkter	94 361	27 603
Summa	1 260 421	1 192 895

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2021	2020
Besiktning och service	22 805	8 986
Fastighetsskötsel	1 228	0
Städning	40 392	38 669
Trädgårdsarbete	1 926	3 177
Övrigt	17 235	22 251
Summa	83 586	73 083

NOT 4, REPARATIONER	2021	2020
Dörrar och lås/porttele	0	10 236
Hissar	33 599	12 514
Reparationer	27 742	236 770
Tvättstuga	8 432	5 113
Summa	69 773	264 633

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2021	2020
Renovering trapphus	47 651	0
Summa	47 651	0

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2021	2020
Fastighetsel	80 957	53 247
Sophämtning	30 708	21 938
Uppvärmning	246 465	228 310
Vatten	39 128	38 949
Summa	397 258	342 444

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2021	2020
Bredband	77 322	0
Fastighetsförsäkringar	32 339	21 072
Fastighetsskatt	72 746	60 989
Kabel-TV	0	8 233
Summa	182 407	90 294

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
Förbrukningsmaterial	0	72 059
Kameral förvaltning	49 192	49 052
Konsultkostnader	46 875	0
Reparation och underhåll	4 200	0
Revisionsarvoden	0	3 474
Övriga förvaltningskostnader	27 114	25 469
Summa	127 381	150 054

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2021	2020
Arbetsgivaravg. för sem- och löneskuld	-1 425	0
Revisionsarvode	1 770	0
Sociala avgifter	0	8 873
Styrelsearvode	23 884	0
Styrelsearvoden	0	39 142
Summa	24 229	48 015

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2021	2020
Räntekostnader	18	2 043
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	54 364	70 149
Övriga räntekostnader	0	2
Summa	54 382	72 194

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	11 548 812	11 548 812
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	11 548 812	11 548 812
Ingående ackumulerad avskrivning	-4 756 152	-4 542 216
Årets avskrivning	-213 936	-213 936
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 970 088	-4 756 152
Utgående restvärde enligt plan	6 578 724	6 792 660
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>490 000</i>	<i>490 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	19 071 000	19 071 000
Taxeringsvärde mark	44 243 000	44 243 000
Summa	63 314 000	63 314 000
NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	147 800	147 800
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	147 800	147 800
Ingående ackumulerad avskrivning	-128 868	-127 284
Avskrivningar	-1 584	-1 584
Utgående ackumulerad avskrivning	-130 452	-128 868
Utgående restvärde enligt plan	17 348	18 932
NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	3 172	2 424
Övriga kortfristiga fordringar	2 674	0
Summa	5 846	2 424

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Bredband	7 030	0
Försäkringspremier	10 899	10 531
Förutbet försäkr premier	10 278	10 278
Förvaltning	14 992	13 373
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23 985	9 204
Summa	67 184	43 386

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2021-12-31	Skuld 2021-12-31	Skuld 2020-12-31
SEB	2026-04-28	1,00 %	900 000	900 000
SEB	2026-04-28	1,00 %	1 000 000	1 000 000
SEB	2022-06-28	0,65 %	900 000	900 000
SEB	2022-09-28	0,54 %	1 492 500	1 492 500
SEB	2024-08-28	0,77 %	1 300 000	1 300 000
Summa			5 592 500	5 592 500

Varav kortfristig del 2 392 500

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 2022 omsätts vid förfall.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Beräknat revisionsarvode	1 737	1 737
EI	11 342	1 791
Förutbetalda avgifter/hyror	132 447	133 704
Löner	35 333	40 879
Sociala avgifter	4 553	12 844
Städning	3 366	0
Uppvärmning	37 369	28 771
Utgiftsräntor	1 121	1 494
Vatten	5 655	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 988	0
Summa	242 911	221 220

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	7 825 000	7 825 000
Summa	7 825 000	7 825 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

För att förbereda föreningens ekonomi för de allmänna kostnadsökningarna som pågår i samhället så har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgifterna med 7% att bli gällande från och med 2022-10-01. Efter balansdagen har avtal ingåtts om viss extern fastighetsförvaltning.

Underskrifter

Stockholm den dag som framgår av de elektroniska underskrifterna

Carl Filip Bergendal
Ordförande

Medghoul Desi
Ledamot

Nils-Ola Omma
Ledamot

Thérèce Bonnier
Sekreterare

Tom Wedberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har avlämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften

Mikael Näselius
Revisor

Detta dokument har undertecknats digitalt

Underskrifterna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk
Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

FILNAMN

Brf Stinsen 8, 702002-1478 - årsredovisning 2021.pdf

ÄRENDET SKAPADES AV

Nils-Ola Omma

ÄRENDEREFERENS

1355569

*Följande undertecknare har godkänt innehållet i detta dokument och
försäkrat att lämnade personuppgifter är korrekta.**

Digitalt signerad av: Tom Wedberg
Identifikationstyp: Svensk e-legitimation **
Signeringstid: 2022-05-16 16:49:18 +02:00

Digitalt signerad av: MIKAEL NÄSELIUS
Identifikationstyp: Svensk e-legitimation **
Signeringstid: 2022-05-17 11:19:18 +02:00

Digitalt signerad av: CARL FILIP BERGENDAL
Identifikationstyp: Svensk e-legitimation **
Signeringstid: 2022-05-13 12:02:25 +02:00

Digitalt signerad av: DESI HELÉN MEDGHOUL
Identifikationstyp: Svensk e-legitimation **
Signeringstid: 2022-05-13 18:20:13 +02:00

Digitalt signerad av: Thérèce Bonnier
Identifikationstyp: Svensk e-legitimation **
Signeringstid: 2022-05-13 21:22:24 +02:00

* För att innehållet i fälten ovan ska vara synligt behöver detta dokument öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.

** Identifiering har gjorts med BankID eller annan e-legitimation som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation.

Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>

Detta dokument har undertecknats digitalt

Underskrifterna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk
Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

FILNAMN

Brf Stinsen 8, 702002-1478 - årsredovisning 2021.pdf

ÄRENDET SKAPADES AV

Nils-Ola Omma

ÄRENDEREFERENS

1355569

*Följande undertecknare har godkänt innehållet i detta dokument och
försäkrat att lämnade personuppgifter är korrekta.**

Digitalt signerad av: NILS-OLA OMMA
Identifikationstyp: Svensk e-legitimation **
Signeringstid: 2022-05-13 11:25:00 +02:00

* För att innehållet i fälten ovan ska vara synligt behöver detta dokument öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.

** Identifiering har gjorts med BankID eller annan e-legitimation som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation.

Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>

REVISIONSBERÄTTELSE

Till årsmötet i Bostadsrättsföreningen Stinsen 8

Organisationsnummer: 702002-1478

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Stinsen 8 för år 2021. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingar och förvaltningen. Mitt ansvar som revisor i föreningen är att uttala mig om räkenskaperna och den övriga förvaltningen på grundval av min revision.

Jag har genomfört revisionen så att jag i rimlig grad kan försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar. Jag anser att min revision har givit mig rimlig grund för mitt uttalande nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Styrelsen har enligt min bedömning verkat på ett strukturerat och ansvarsfullt sätt i enlighet med föreningens stadgar. Därmed rekommenderar jag föreningsstämman att ge styrelsen ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

Stockholm den dag som framgår av den elektroniska signeringen

Mikael Näselius
Föreningsrevisor

Detta dokument har undertecknats digitalt

Underskrifterna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk
Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

FILNAMN

Revisionsberättelse Brf Stinsen 8 2021.pdf

ÄRENDET SKAPADES AV

Nils-Ola Omma

ÄRENDEREFERENS

1355579

*Följande undertecknare har godkänt innehållet i detta dokument och
försäkrat att lämnade personuppgifter är korrekta.**

Digitalt signerad av: MIKAEL NÄSELIUS
Identifikationstyp: Svensk e-legitimation **
Signeringstid: 2022-05-17 11:20:28 +02:00

* För att innehållet i fälten ovan ska vara synligt behöver detta dokument öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.

** Identifiering har gjorts med BankID eller annan e-legitimation som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation.

Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>