

Årsredovisning 2020

BRF STINSEN 8

702002-1478



 nabo

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF STINSEN 8

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

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.

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

Thérèse Bonnier Sekreterare

Medghoul Desi Ledamot

Tom Wedberg Ledamot

Susanne Öberg Ledamot

Marcus Adamsson Suppleant

Martin Larsson Suppleant

David Goldstein Suppleant

Valberedning

Veronica Fogelin.

Firmateckning

Firman tecknas av två styrelseledamöter i förening.

Revisorer

Mikael Näselius Revisor

Nils-Ola Omma Revisorssuppleant

Föregående föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-03.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Målning av väggar, dörrar och nätväggar kring hissen i fastighetens trapphus.

Ny torktumlare är inköpt och installerad.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 48 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 46 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 200	1 182	1 181	1 200
Resultat efter fin. poster	-63	-170	3	58
Soliditet, %	22	23	25	22
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	3 849
Genomsnittlig skuldränta, %	1,25	1,11	0,90	-

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2019-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2020-12-31
Insatser	189 900	-	-	189 900
Upplåtelseavgifter	856 100	-	-	856 100
Fond, yttre underhåll	792 061	-	-145 820	646 241
Reservfond	35 048	-	-	35 048
Balanserat resultat	53 339	-169 975	145 820	29 185
Årets resultat	-169 975	169 975	-63 342	-63 342
Eget kapital	1 756 474	0	-63 342	1 693 132

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	29 185
Årets resultat	-63 342
Totalt	<u>-34 157</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	189 942
Balanseras i ny räkning	-224 099
	<u><u>-34 157</u></u>

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

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		1 192 896	1 181 941
Rörelseintäkter		-1	58
Summa rörelseintäkter		1 192 895	1 181 999
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3, 4, 6, 7	-770 454	-934 441
Övriga externa kostnader	8	-150 054	-85 100
Personalkostnader	9	-48 015	-54 940
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-215 520	-215 513
Summa rörelsekostnader		-1 184 043	-1 289 994
RÖRELSERESULTAT		8 852	-107 995
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-72 194	-61 980
Summa finansiella poster		-72 194	-61 980
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-63 342	-169 975
ÅRETS RESULTAT		-63 342	-169 975

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	6 792 660	7 006 596
Maskiner och inventarier	12	18 932	20 516
Summa materiella anläggningstillgångar		6 811 592	7 027 112
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		6 811 592	7 027 112
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		28 976	12 953
Övriga fordringar	13	2 424	2 424
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	43 386	27 671
Summa kortfristiga fordringar		74 786	43 048
Kassa och bank			
Kassa och bank		852 070	594 872
Summa kassa och bank		852 070	594 872
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		926 855	637 920
SUMMA TILLGÅNGAR		7 738 447	7 665 032

Balansräkning

Not 2020-12-31 2019-12-31

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		646 241	792 061
Summa bundet eget kapital		1 727 289	1 873 109

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		29 185	53 339
Årets resultat		-63 342	-169 975
Summa fritt eget kapital		-34 157	-116 635

SUMMA EGET KAPITAL

1 693 132 1 756 474

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	15	900 000	5 592 500
Summa långfristiga skulder		900 000	5 592 500

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		4 692 500	0
Leverantörsskulder		228 639	82 169
Skatteskulder		4 261	15 188
Övriga kortfristiga skulder		-1 305	-4 083
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	221 220	222 784
Summa kortfristiga skulder		5 145 315	316 058

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

7 738 447 7 665 032

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 föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 429 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	2020	2019
Hysesintäkter, lokaler	153 704	151 356
Hysesintäkter, p-platser	97 728	94 736
Årsavgifter, bostäder	913 860	913 835
Övriga intäkter	27 603	22 072
Summa	1 192 895	1 181 999

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2020	2019
Besiktning och service	8 986	20 948
Städning	38 669	36 481
Trädgårdsarbete	3 177	1 712
Övrigt	22 251	7 664
Summa	73 083	66 805

NOT 4, REPARATIONER	2020	2019
Dörrar och lås/porttele	10 236	0
Gård/markytor	0	3 311
Hissar	12 514	0
Reparationer	236 770	351 999
Tvättstuga	5 113	9 317
VA	0	16 364
Summa	264 633	380 991

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2020	2019
Planerat underhåll	0	0
Summa	0	0

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2020	2019
Fastighetsel	53 247	77 144
Sophämtning	21 938	18 745
Uppvärmning	228 310	254 502
Vatten	38 949	27 295
Summa	342 444	377 686

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2020	2019
Fastighetsförsäkringar	21 072	30 606
Fastighetsskatt	60 989	68 621
Kabel-TV	8 233	9 732
Summa	90 294	108 959

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
Förbrukningsmaterial	72 059	802
Kameral förvaltning	49 052	51 445
Revisionsarvoden	3 474	0
Övriga förvaltningskostnader	25 469	32 853
Summa	150 054	85 100

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2020	2019
Sociala avgifter	8 873	15 761
Styrelsearvoden	39 142	39 179
Summa	48 015	54 940

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2020	2019
Räntekostnader	2 043	0
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	70 149	61 980
Övriga räntekostnader	2	0
Summa	72 194	61 980

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	11 548 812	11 548 812
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	11 548 812	11 548 812
Ingående ackumulerad avskrivning	-4 542 216	-4 328 281
Årets avskrivning	-213 936	-213 935
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 756 152	-4 542 216
Utgående restvärde enligt plan	6 792 660	7 006 596
<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	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	147 800	147 800
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	147 800	147 800
Ingående ackumulerad avskrivning	-127 284	-125 706
Avskrivningar	-1 584	-1 578
Utgående ackumulerad avskrivning	-128 868	-127 284
Utgående restvärde enligt plan	18 932	20 516
NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	2 424	2 424
Summa	2 424	2 424

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Försäkringspremier	10 531	0
Förutbet försäkr premier	10 278	10 278
Förvaltning	13 373	12 263
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 204	5 130
Summa	43 386	27 671

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld 2020-12-31	Skuld 2019-12-31
SEB	2021-04-28	0,75 %	900 000	900 000
SEB	2021-04-28	0,75 %	1 000 000	1 000 000
SEB	2022-06-28	0,65 %	900 000	900 000
SEB	2021-09-28	1,31 %	1 492 500	1 492 500
SEB	2021-08-28	1,21 %	1 300 000	1 300 000
Summa			5 592 500	5 592 500

Varav kortfristig del

4 692 500

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 2021 omsätts vid förfall.

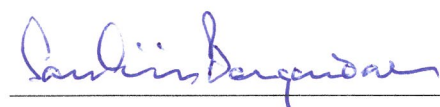
NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Beräknat revisionsarvode	1 737	0
El	1 791	2 181
Förutbetalda avgifter/hyror	133 704	127 411
Löner	40 879	40 879
Sociala avgifter	12 844	12 844
Uppvärmning	28 771	30 968
Utgiftsräntor	1 494	1 720
Vatten	0	4 558
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	2 223
Summa	221 220	222 784

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	7 825 000	7 825 000
Summa	7 825 000	7 825 000

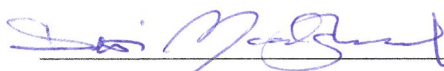
Underskrifter

Stockholm, 2021 - 04 - 06

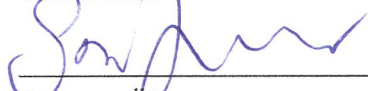
Ort och datum



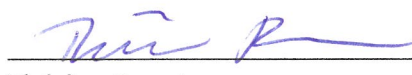
Carl Filip Bergendal
Ordförande



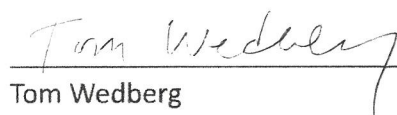
Medghoul Desi
Ledamot



Susanne Öberg
Ledamot



Thérèce Bonnier
Sekreterare



Tom Wedberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2021 - 04 - 07



Mikael Näsélius
Revisor