

# **Årsredovisning**

för

## **Brf Stinsen 8**

702002-1478

Räkenskapsåret

2016

Styrelsen för Brf Stinsen 8, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

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 2007-08-09 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 2st har överlåtit under året. Föreningen upplåter med hyresrätt 2st lokaler, 4st garageplatser och 6st p-platser.

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

| <u>Verksamhet</u>               | <u>Yta</u>          | <u>Kontraktets löptid</u> |
|---------------------------------|---------------------|---------------------------|
| Telia Sonera Mobile Networks AB | Ca 7 m <sup>2</sup> | 2018-01-01                |
| Hi3G Access                     | Ca 7 m <sup>2</sup> | 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  |
| David Goldstein      | Ledamot     |
| Desi Medghoul        | Ledamot     |
| Jonas Lundin         | Sekreterare |
| Emil Stenberg        | Ledamot     |
| Tom Wedberg          | Ledamot     |
| Thérèse Bonnier      | Suppleant   |

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

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 april 2016.

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

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Arvoden till styrelse och internrevisor har utbetalts med 26 400 kr.

### Byggnadens tekniska status

#### Genomförda åtgärder under år 2016

Stamspolning i samtliga lägenheter

Klottersanering av fasad

Klotterskydd för fasad

Byte av gasservisledning

Indragning av fiber i fastighetens lägenheter

### 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.

| <b>Flerårsöversikt (Kr)</b>     | <b>2016</b> | <b>2015</b> | <b>2014</b> | <b>2013</b> |
|---------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                 | 1 154 633   | 1 164 503   | 1 153 460   | 1 127 504   |
| Resultat efter fin.Poster       | 103 252     | 122 886     | -660 856    | 12 033      |
| Årsavgift/kvm bostadsrättyta    | 573         | 573         | 573         | 559         |
| Lån/kvm bostadsrättyta          | 3 947       | 3 947       | 4 386       | 3 466       |
| Elkostnad/kvm totalyta          | 41          | 29          | 29          | 38          |
| Värmekostnad/kvm totalyta       | 161         | 158         | 163         | 184         |
| Vattenkostnad/kvm totalyta      | 15          | 13          | 12          | 14          |
| Avsättn.underhållsfond/kvm tot. | 83          | 70          | 70          | 70          |
| Soliditet (%)                   | 22          | 21          | 19          | 29          |

**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<br>insatser | Reserv-<br>fond | Fond yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt           |
|---|---------------------|-----------------|-------------------------|------------------------|-------------------|------------------|
| Belopp vid årets ingång                       | 1 046 000           | 35 048          | 381 760                 | 176 609                | 122 886           | <b>1 762 303</b> |
| Reservering yttre fond                        |                     |                 | 136 767                 | -136 767               |                   | <b>0</b>         |
| Disposition av<br>föregående<br>års resultat: |                     |                 |                         | 122 886                | -122 886          | <b>0</b>         |
| Årets resultat                                |                     |                 |                         |                        | 103 252           | <b>103 252</b>   |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>                | <b>1 046 000</b>    | <b>35 048</b>   | <b>518 527</b>          | <b>162 728</b>         | <b>103 252</b>    | <b>1 865 555</b> |

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|                                       |                |
|---------------------------------------|----------------|
| balanserad vinst                      | 299 495        |
| reservering yttre fond enligt stadgar | -136 767       |
| årets vinst                           | 103 252        |
|                                       | <b>265 980</b> |

|   |                |
|---|----------------|
| disponeras så att<br>i ny räkning överföres | 265 980        |
|   | <b>265 980</b> |

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

| <b>Resultaträkning</b>                            | <b>Not</b> | <b>2016-01-01<br/>-2016-12-31</b> | <b>2015-01-01<br/>-2015-12-31</b> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning                                   | 1          | 1 154 633                         | 1 153 804                         |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |            | <b>1 154 633</b>                  | <b>1 153 804</b>                  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |            |                                   |                                   |
| Fastighetskostnader                               | 2          | -656 315                          | -599 050                          |
| Övriga externa kostnader                          | 3          | -69 538                           | -60 089                           |
| Arvoden och personalkostnader                     | 4          | -40 691                           | -75 995                           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |            | -218 391                          | -194 016                          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |            | <b>-984 935</b>                   | <b>-929 150</b>                   |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |            | <b>169 698</b>                    | <b>224 654</b>                    |
| <b>Finansiella poster</b>                         |            |                                   |                                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  |            | 43                                | 46                                |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |            | -66 489                           | -101 814                          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |            | <b>-66 446</b>                    | <b>-101 768</b>                   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |            | <b>103 252</b>                    | <b>122 886</b>                    |
| <b>Resultat före skatt</b>                        |            | <b>103 252</b>                    | <b>122 886</b>                    |
| <b>Årets resultat</b>                             |            | <b>103 252</b>                    | <b>122 886</b>                    |

| <b>Balansräkning</b>                           | <b>Not</b> | <b>2016-12-31</b> | <b>2015-12-31</b> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |            |                   |                   |
| <b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b> |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | 5          | 7 648 401         | 7 862 336         |
| Maskiner                                       | 6          | 28 136            | 32 592            |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |            | <b>7 676 537</b>  | <b>7 894 928</b>  |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |            | <b>7 676 537</b>  | <b>7 894 928</b>  |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |            |                   |                   |
| <b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>          |            |                   |                   |
| Övriga fordringar                              |            | 2 422             | 2 693             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | 7          | 27 298            | 25 860            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |            | <b>29 720</b>     | <b>28 553</b>     |
| <b><i>Kassa och bank</i></b>                   |            |                   |                   |
| Kassa och bank                                 |            | 711 412           | 394 726           |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |            | <b>711 412</b>    | <b>394 726</b>    |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |            | <b>741 132</b>    | <b>423 279</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |            | <b>8 417 669</b>  | <b>8 318 207</b>  |

| <b>Balansräkning</b>                  | <b>Not</b> | <b>2016-12-31</b> | <b>2015-12-31</b> |
|---------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>       |            |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                   |            |                   |                   |
| <b><i>Bundet eget kapital</i></b>     |            |                   |                   |
| Medlemsinsatser                       |            | 1 046 000         | 1 046 000         |
| Reservfond                            |            | 35 048            | 35 048            |
| Fond för yttre underhåll              |            | 518 527           | 381 760           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>      |            | <b>1 599 575</b>  | <b>1 462 808</b>  |
| <b><i>Fritt eget kapital</i></b>      |            |                   |                   |
| Balanserat resultat                   |            | 162 728           | 176 609           |
| Årets resultat                        |            | 103 252           | 122 886           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>       |            | <b>265 980</b>    | <b>299 495</b>    |
| <b>Summa eget kapital</b>             |            | <b>1 865 555</b>  | <b>1 762 303</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>           |            |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut    | 8, 9       | 6 296 000         | 6 296 000         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>     |            | <b>6 296 000</b>  | <b>6 296 000</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>           |            |                   |                   |
| Leverantörsskulder                    |            | 66 021            | 73 743            |
| Skatteskulder                         |            | 3 076             | 0                 |
| Förutbetalda avgifter och hyror       |            | 100 544           | 101 686           |
| Upplupna kostnader                    | 10         | 86 473            | 84 474            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>     |            | <b>256 114</b>    | <b>259 903</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b> |            | <b>8 417 669</b>  | <b>8 318 206</b>  |

| <b>Kassaflödesanalys</b>  | <b>Not</b> | <b>2016-01-01<br/>-2016-12-31</b> | <b>2015-01-01<br/>-2015-12-31</b> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |            |                                   |                                   |
| Resultat efter finansiella poster   |            | 103 252                           | 122 886                           |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                               |            | 218 391                           | 194 016                           |
| Betald skatt  |            | 3 347                             | 838                               |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> |            | <b>324 990</b>                    | <b>317 740</b>                    |
| <b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>                             |            |                                   |                                   |
| Förändring av kortfristiga fordringar   |            | -1 439                            | 23                                |
| Förändring av leverantörsskulder  |            | -7 722                            | 15 942                            |
| Förändring av kortfristiga skulder  |            | 856                               | 65 606                            |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                   |            | <b>316 685</b>                    | <b>399 311</b>                    |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |            |                                   |                                   |
| Upptagna lån  |            | 0                                 | -700 000                          |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                  |            | <b>0</b>                          | <b>-700 000</b>                   |
| <b>Årets kassaflöde</b>   |            | <b>316 685</b>                    | <b>-300 689</b>                   |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>   |            |                                   |                                   |
| Likvida medel vid årets början  |            | 394 726                           | 695 414                           |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>   |            | <b>711 411</b>                    | <b>394 725</b>                    |



## 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*

### Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Renovering av ventilationsfläkt på taket
- Renovering av plåttak

### Not 1 Nettoomsättningens fördelning

|                         | 2016             | 2015             |
|-------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder    | 913 809          | 913 809          |
| Hysesintäkter lokaler   | 143 529          | 143 407          |
| Hysesintäkter garage    | 49 344           | 49 344           |
| Hysesintäkter p-plats   | 21 274           | 20 560           |
| Hysesintäkter förråd    | 300              | 300              |
| EI                      | 20 104           | 20 104           |
| Pantförskrivningsavgift | 4 003            | 4 000            |
| Överlåtelseavgift       | 2 221            | 2 226            |
| Öres- och kronutjämning | 50               | 54               |
| Övriga rörelseintäkter  | -1               | 0                |
|                         | <b>1 154 633</b> | <b>1 153 804</b> |

## Not 2 Fastighetskostnader

|                            | 2016           | 2015           |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Snöröjning/sandning        | 0              | 2 835          |
| Städning grundavtal        | 33 000         | 32 463         |
| Städning extradebiteringar | 0              | 6 000          |
| OVK                        | 0              | 6 563          |
| Övr. besiktn./kontroller   | 2 296          | 0              |
| Hiss serviceavtal          | 9 438          | 7 437          |
| Tvättstuga                 | 5 598          | 27 488         |
| Dörrar och lås             | 2 713          | 0              |
| VA                         | 26 750         | 0              |
| Värme                      | 20 000         | 0              |
| Ventilation                | 1 731          | 0              |
| EI                         | 5 256          | 0              |
| Hissar                     | 11 689         | 7 698          |
| Fasader                    | 28 938         | 39 688         |
| Gård                       | 2 777          | 2 542          |
| Försäkringsskada           | 19 481         | 0              |
| Övriga rep./underhåll      | 0              | 3 983          |
| Elavgifter                 | 66 968         | 49 506         |
| Uppvärmning                | 263 989        | 266 039        |
| Vatten                     | 24 378         | 21 836         |
| Sophämtning                | 26 112         | 24 523         |
| Grovsopor                  | 7 420          | 6 885          |
| Fastighetsförsäkring       | 27 659         | 26 864         |
| Kabel-tv                   | 9 120          | 9 088          |
| Fastighetsskatt            | 17 890         | 15 350         |
| Kommunal fastighetsavgift  | 43 112         | 42 262         |
|                            | <b>656 315</b> | <b>599 050</b> |

### Not 3 Övriga externa kostnader

|                                | 2016          | 2015          |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Förbrukningsmaterial           | 3 207         | 763           |
| Administration, kontorsmaterie | 1 154         | 261           |
| Arvode ekonomisk förvaltn.     | 50 776        | 48 796        |
| Extradeb. ekonomiskförvaltn    | 4 625         | 0             |
| Bankkostnader                  | 2 825         | 2 813         |
| Medlems- och föreningsavgifter | 4 930         | 4 930         |
| Trivselkostnader               | 2 021         | 2 526         |
|                                | <b>69 538</b> | <b>60 089</b> |

### Not 4 Arvoden och personalkostnader

|                                | 2016          | 2015          |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvode                 | 29 300        | 58 600        |
| Revisionsarvode intern revisor | 1 500         | 3 000         |
| Sociala avgifter               | 9 891         | 14 395        |
|                                | <b>40 691</b> | <b>75 995</b> |

### Not 5 Byggnader och mark

|   | 2016-12-31        | 2015-12-31        |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 11 058 812        | 11 058 812        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>11 058 812</b> | <b>11 058 812</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -3 686 476        | -3 496 916        |
| Årets avskrivningar                             | -213 935          | -189 560          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-3 900 411</b> | <b>-3 686 476</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>7 158 401</b>  | <b>7 372 336</b>  |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 15 835 000        | 14 054 000        |
| Taxeringsvärden mark                            | 29 754 000        | 19 000 000        |
|   | <b>45 589 000</b> | <b>33 054 000</b> |
| Bokfört värde byggnader                         | 7 158 401         | 7 372 336         |
| Bokfört värde mark                              | 490 000           | 490 000           |
|   | <b>7 648 401</b>  | <b>7 862 336</b>  |

### Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

|   | 2016-12-31     | 2015-12-31     |
|---|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 60 350         | 60 350         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>60 350</b>  | <b>60 350</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -27 758        | -23 302        |
| Årets avskrivningar                             | -4 456         | -4 456         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-32 214</b> | <b>-27 758</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>28 136</b>  | <b>32 592</b>  |

### Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                                       | 2016-12-31    | 2015-12-31    |
|---------------------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetald försäkring                | 9 464         | 8 731         |
| Förutbetald ekonomisk förvaltning     | 12 904        | 12 199        |
| Förutbetald medlems & föreningsavgift | 4 930         | 4 930         |
|                                       | <b>27 298</b> | <b>25 860</b> |

### Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

| Långgivare | Räntesats<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2016-12-31 | Lånebelopp<br>2015-12-31 |
|------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| SEB        | 0,53           | 2018-08-28                | 1 456 000                | 1 456 000                |
| SEB        | 0,58           | 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                  |
|            |                |                           | <b>6 296 000</b>         | <b>6 296 000</b>         |

### Not 9 Ställda säkerheter

|                                     | 2016-12-31       | 2015-12-31       |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| Företagsinteckning                  | 7 825 000        | 7 825 000        |
| Tillgångar med äganderättsförbehåll | 249 000          | 249 000          |
|                                     | <b>8 074 000</b> | <b>8 074 000</b> |

## Not 10 Upplupna kostnader

|                            | 2016-12-31    | 2015-12-31    |
|----------------------------|---------------|---------------|
| Upplupen kostnad el        | 6 000         | 4 577         |
| Upplupen kostnad värme     | 33 559        | 36 577        |
| Upplupen räntekostnad      | 1 153         | 2 570         |
| Upplupen städning          | 0             | 2 750         |
| Upplupen styrelsearvode    | 33 700        | 29 300        |
| Upplupen arbetsgivaravgift | 10 560        | 7 200         |
| Upplupen revisor           | 1 500         | 1 500         |
|                            | <b>86 472</b> | <b>84 474</b> |

Stockholm den / 2017

Carl Filip Bergendal  
Ordförande

David Goldstein  
Ledamot

Desi Medghoul  
Ledamot

Jonas Lundin  
Sekreterare

Emil Stenberg  
Ledamot

## Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats / 2017

Malin Palmgren  
Revisor