

Årsredovisning 2019

BRF STINSEN 8
702002-1478

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	

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

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
Thérece Bonnier	Sekreterare
Medghoul Desi	Ledamot
Tom Wedberg	Ledamot
Susanne Öberg	Ledamot
Erik Yderborg	Suppleant
Martin Larsson	Suppleant
David Goldstein	Suppleant

Valberedning

Veronica Fogelin.

Firmateckning

Firman tecknas av två styrelseledamöter i förening.

Revisorer

Nils-Ola Onma	Revisor
Frida Pettersson	Revisorsuppleant

Föregående föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-24,¹⁰

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Investering i nytt golv av marmor i entréplanet.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 50 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 49 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 182	1 181	1 200	1 155
Resultat efter fin. poster	-170	3	58	103
Soliditet, %	23	25	22	22
Årsavgift/kvm bostadsrättyta	573	573	573	573
Lån/kvm bostadsrättyta	3506	3506	3849	3947
Elkostnad/kvm totalyta	47	45	42	41
Värmekostnad/kvm totalyta	155	156	149	161
Vattenkostnad/kvm totalyta	17	16	10	15
Avsättn.underhållsfond/kvm tot.	116	83	83	83

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	189 900	-	-	189 900
Upplåtelseavgifter	856 100	-	-	856 100
Fond, yttre underhåll	792 061	-	-	792 061
Reservfond	35 048	-	-	35 048
Balanserat resultat	50 083	3 256	-	53 339
Årets resultat	3 256	-3 256	-169 975	-169 975
Eget kapital	1 926 448	0	-169 975	1 756 474

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	53 339
Årets resultat	<u>-169 975</u>
Totalt	-116 635

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	189 942
Att från yttre fond i anspråk ta	-335 762
Balanseras i ny räkning	<u>29 185</u>
	-116 635

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter. ¹⁴

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 181 941	1 181 104
Rörelseintäkter		58	95
Summa rörelseintäkter		1 181 999	1 181 199
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-934 441	-812 276
Övriga externa kostnader	7	-85 100	-64 113
Styrelse- och revisorsarvoden	8	-54 940	-33 532
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-215 513	-215 513
Summa rörelsekostnader		-1 289 994	-1 125 434
Rörelseresultat		-107 995	55 765
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-61 980	-52 509
Summa finansiella poster		-61 980	-52 509
Resultat efter finansiella poster		-169 975	3 256
Årets resultat		-169 975	3 256

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	7 006 596	7 220 531
Maskiner och inventarier	11	20 516	22 094
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>7 027 112</u>	<u>7 242 625</u>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u>7 027 112</u>	<u>7 242 625</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		12 953	0
Övriga fordringar	12	2 424	2 424
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	27 671	28 206
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>43 048</u>	<u>30 630</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		594 872	521 016
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>594 872</u>	<u>521 016</u>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u>637 920</u>	<u>551 646</u>
Summa tillgångar		<u>7 665 032</u>	<u>7 794 270</u> ^W

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
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		792 061	792 061
Summa bundet eget kapital		1 873 109	1 873 109
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		53 339	50 083
Årets resultat		-169 975	3 256
Summa fritt eget kapital		-116 635	53 339
Summa eget kapital		1 756 474	1 926 448
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	5 592 500	5 592 500
Summa långfristiga skulder		5 592 500	5 592 500
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		82 169	66 894
Skatteskulder		15 188	5 978
Övriga kortfristiga skulder		1 125	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	217 576	202 450
Summa kortfristiga skulder		316 058	275 322
Summa eget kapital och skulder		7 665 032	7 794 270 M

Kassaflödesanalys

	2019-01-01 - 2019-12-31
Likvida medel vid årets början	521 016
Resultat efter finansiella poster	-169 975
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet	
Utrangering anläggningstillgång	0
Årets avskrivningar	215 513
Bokslutsdispositioner	0
Nedskrivningar	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	45 538
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital	
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-12 418
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	40 736
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	73 856
Investeringar	
Finansiella placeringar	0
Årets investeringar	0
Kassaflöde från investeringar	0
Finansieringsverksamhet	
Eget bundet kapital	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0
Årets kassaflöde	73 856
Likvida medel vid årets slut	594 872 M

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Stinsen 8 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Rådrum har tidigare bokat in vinstdispositionen till yttre fond redan i balansräkningen på innevarande år, nu ändrar vi det till mer gängse praxis att lägga det som ett förslag i resultatdispositionen som stämman beslutar och därefter bokas det upp. Det är alltså ingen skillnad på avsättningen, utan att den bokas upp efter stämman fattat beslut kring avsättningen.

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

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1377 kr per bostadslägenhet under 2019, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

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

Not 2, Rörelseintäkter	2019	2018
Hysesintäkter, lokaler	151 356	147 692
Hysesintäkter, p-platser	94 736	95 592
Årsavgifter, bostäder	913 835	913 809
Övriga intäkter	22 072	24 106
Summa	1 181 999	1 181 199

Not 3, Fastighetsskötsel	2019	2018
Besiktning och service	20 948	8 666
Städning	36 481	41 894
Trädgårdsarbete	1 712	0
Övrigt	7 664	7 664
Summa	66 805	58 224

Not 4, Reparationer	2019	2018
Gård/markytor	3 311	2 724
Hissar	0	2 183
Reparationer	351 999	0
Tak	0	3 365
Tvättstuga	9 317	251 044
VA	16 364	0
Summa	380 991	259 316

Not 5, Taxebundna kostnader	2019	2018
Fastighetsel	77 144	74 521
Sophämtning	18 745	30 044
Uppvärmning	254 502	256 584
Vatten	27 295	26 843
Summa	377 686	387 992

Not 6, Övriga driftskostnader	2019	2018
Fastighetsförsäkringar	30 606	30 152
Fastighetsskatt	68 621	64 685
Kabel-TV	9 732	11 907
Summa	108 959	106 744

Not 7, Övriga externa kostnader	2019	2018
Förbrukningsmaterial	802	72
Kameral förvaltning	51 445	51 038
Övriga förvaltningskostnader	32 853	13 003
Summa	85 100	64 113

Not 8, Styrelse- och revisorsarvoden	2019	2018
Sociala avgifter	15 761	2 332
Styrelsearvoden	39 179	31 200
Summa	54 940	33 532

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2019	2018
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	61 980	52 509
Summa	61 980	52 509

Not 10, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>11 548 812</u>	<u>11 548 812</u>
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>11 548 812</u>	<u>11 548 812</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-4 328 281	-4 114 346
Årets avskrivning	-213 935	-213 935
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-4 542 216</u>	<u>-4 328 281</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>7 006 596</u></u>	<u><u>7 220 531</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>490 000</i>	<i>490 000</i>

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	19 071 000	15 835 000
Taxeringsvärde mark	44 243 000	29 754 000
Summa	63 314 000	45 589 000

Not 11, Maskiner och inventarier	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	147 800	147 800
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	147 800	147 800
Ingående ackumulerad avskrivning	-125 706	-124 128
Avskrivningar	-1 578	-1 578
Utgående ackumulerad avskrivning	-127 284	-125 706
Utgående restvärde enligt plan	<u>20 516</u>	<u>22 094</u>

Not 12, Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	2 424	2 424
Summa	2 424	2 424

Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Försäkringspremier	10 278	10 051
Förvaltning	12 263	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 130	18 155
Summa	27 671	28 206

Not 14, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	
			2019-12-31	2018-12-31
SEB	2021-04-28	0,87 %	900	900
SEB	2021-04-28	0,87 %	1 000	1 000
SEB	2020-06-28	1,13 %	900	900
SEB	2021-09-28	1,31 %	1 493	1 493
SEB	2021-08-28	1,21 %	1 300	1 300
Summa			5 593	5 593

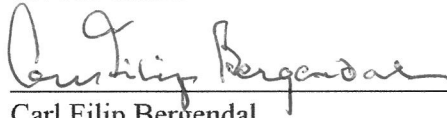
Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
El	2 181	0
Förutbetalda avgifter/hyror	127 411	106 064
Löner	40 879	0
Uppvärmning	30 968	0
Utgiftsräntor	1 720	5 999
Vatten	4 558	0
Vidarefakturering	-5 208	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 223	90 387
Summa	204 732	202 450

Not 16, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	7 825 000	7 825 000
Summa	7 825 000	7 825 000

Underskrifter

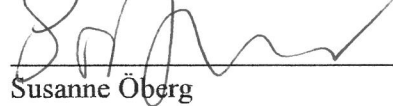
Stockholm, 2020-05-06

Ort och datum



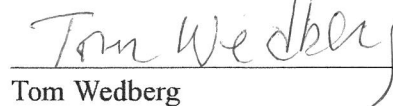
Carl Filip Bergendal

Ordförande



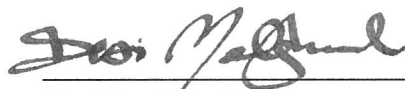
Susanne Öberg

Ledamot



Tom Wedberg

Ledamot



Medghoul Desi

Ledamot



Thérèse Bonnier

Sekreterare

^{Min}
Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 - 05 - 10



Nils-Ola Omma

Revisor

Frida Pettersson

Revisorsuppleant