

Årsredovisning

för

Brf Stencilen 2

769606-5940

Räkenskapsåret

2017

Styrelsen för Brf Stencilen 2, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om 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 2001-01-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-10-30 och nuvarande stadgar registrerades 2004-11-22 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 Stencilen 2 byggdes 1955 och har värdeår 1955. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 608 kvm varav 6 032 kvm utgör lägenhetsyta och 576 kvm utgör lokalyta. Tomtytan är 5 365 kvm. Föreningen äger inte marken utan har tomträttsavtal med Stockholm Stad som gäller till och med 2055-03-31.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Länsförsäkringar.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådrum AB. Den tekniska förvaltningen har skötts av Hus-Skötsel AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Bergvärme igång
- Uppdatering av cykelrum, 78
- Nedtagning av döda träd (rönnar, på framsidan)
- Sålt en lägenhet/hyresrätt
- Uteplats framsida; buskar, köpt in utemöbler
- OVK genomförd och godkänd
- Byte av en takfläkt

Medlemsinformation

Fastigheten består av 63 st medlemslägenheter varav 5 st har överlåtit under året. Antal medlemmar var vid årets början 93 st och vid årets slut 96 st.

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Anette Ericson	Ordförande
Per Peterson	Vice Ordförande
Marie Ludwig	Kassör
Marie Stana	Sekreterare
Björn Cronqvist	Ledamot
Monika Skarin	Ledamot
Claes Fabricius	Suppleant
Jan-Erik Strömberg	Suppleant
Maria Larsson	Suppleant

Revisor har varit Håkan Daniels, Backlunds & Partners Revision.
Revisorssuppleant har varit Ewa Isaksson, Backlunds & Partners Revision.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 20 juni 2017. I tur att avgå vid nästa ordinarie föreningsstämma är Monika Skarin, Björn Cronqvist, Anette Eriksson, Maria Larsson, Claes Fabricius samt Jan-Erik Strömberg.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 11 st protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Arvoden till styrelse och internrevisor har utbetalats med 39 200 kr.

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 71 498 000 kr varav 30 253 000 kr avser mark.
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 70 000 000 kr samt lokaler 1 498 000 kr.

Årsavgifterna har under året höjts med 2 %.

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	4 014 617	4 012 409	4 013 314	3 978 617
Resultat efter fin. poster	586 098	-62 945	408 513	255 919
Soliditet (%)	83,4	75,7	79,0	77,4
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	565	560	550	543
Lån/kvm bostadsrättsyta	0	2 470	2 222	2 351
Elkostnad/kvm totalyta	20	18	16	15
Värmekostnad/kvm totalyta	55	164	148	133
Vattenkostnad/kvm totalyta	20	19	18	18
Avsättn. underhållsfond	66	66	66	66

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 obeskatade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	42 841 684	3 682 406	1 976 872	-1 718 366	-62 945	46 719 651
Ökning av insatskapital	714 286	2 535 714	400 000	-400 000		3 250 000
Disposition av föregående års resultat:				-62 945	62 945	0
Årets resultat					586 098	586 098
Belopp vid årets utgång	43 555 970	6 218 120	2 376 872	-2 181 311	586 098	50 555 749

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 181 311
reservering yttre fond	-400 000
årets vinst	586 098
	-1 995 213

behandlas så att i ny räkning överföres	-1 995 213
	-1 995 213

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

Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	4 014 617	4 012 408
Summa rörelseintäkter		4 014 617	4 012 408
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-2 057 771	-2 733 249
Övriga externa kostnader	3	-196 456	-153 189
Arvoden och personalkostnader	4	-56 725	-88 793
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 005 168	-1 001 913
Summa rörelsekostnader		-3 316 120	-3 977 144
Rörelseresultat		698 497	35 264
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-1 032	-271
Räntekostnader och liknande resultatposter		-111 367	-97 938
Summa finansiella poster		-112 399	-98 209
Resultat efter finansiella poster		586 098	-62 945
Resultat före skatt		586 098	-62 945
Årets resultat		586 098	-62 945

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	57 641 561	58 556 964
Inventarier, verktyg och installationer	6	40 708	81 598
Summa materiella anläggningstillgångar		57 682 269	58 638 562
Summa anläggningstillgångar		57 682 269	58 638 562
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		996	25
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	157 348	147 086
Summa kortfristiga fordringar		158 344	147 111
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		432 514	433 546
Summa kortfristiga placeringar		432 514	433 546
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 630 824	2 750 175
Summa kassa och bank		2 630 824	2 750 175
Summa omsättningstillgångar		3 221 682	3 330 832
SUMMA TILLGÅNGAR		60 903 951	61 969 394

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		49 774 090	46 524 090
Fond för yttre underhåll		2 376 872	1 976 872
Summa bundet eget kapital		52 150 962	48 500 962
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-2 181 311	-1 718 366
Årets resultat		586 098	-62 945
Summa ansamlad förlust		-1 595 213	-1 781 311
Summa eget kapital		50 555 749	46 719 651
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 9	9 820 000	13 820 000
Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut		0	-240 000
Summa långfristiga skulder		9 820 000	13 580 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut		0	240 000
Leverantörsskulder		110 440	940 882
Skatteskulder		8 055	6 553
Övriga skulder		0	20 147
Förutbetalda avgifter och hyror		301 222	284 555
Upplupna kostnader	10	108 485	177 606
Summa kortfristiga skulder		528 202	1 669 743
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		60 903 951	61 969 394

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

Byggnader	100 år
Markanläggningar	10 år
Tvättstuga	30 år
Bredband	15 år
Värmeanläggning	15 år

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Målning av tak-kant på fastigheten
- Byte av tubblås på samtliga lägenheter
- Asfaltering av fastighetens baksida
- Målning av källargångar
- Ny bredbrandslösning

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2017	2016
Årsavgifter bostäder	3 101 849	3 024 090
Hysesintäkter bostäder	582 036	639 523
Hysesintäkter lokaler	9 408	9 408
Hysesintäkter garage	243 270	254 930
Hysesintäkter p-plats	59 312	62 832
Hysesintäkter förråd	1 320	1 320
Påminnelseavgift	1 680	1 490
Pantförskrivningsavgift	0	443
Överlåtelseavgift	3 348	2 221
Administrativ avgift	0	200
Övriga fakturerade kostnader	12 656	13 104
Öres- och kronutjämning	-262	-84
Övriga rörelseintäkter	0	2 932
	4 014 617	4 012 409

Not 2 Fastighetskostnader

	2017	2016
Fastighetsskötsel grundavtal	86 628	90 722
Trädgårdsskötsel	56 423	47 194
Snöröjning/sandning	56 793	67 259
Städning extradebiteringar	0	-1 563
OVK	117 828	122 040
Övr. besiktn./kontroller	0	27 395
Serviceavtal	12 862	10 814
Hysesrätt	26 878	12 679
Bostadsrätt	2 371	0
Tvättstuga	62 851	45 962
Trapphus	0	4 115
Dörrar och lås	10 136	3 235
Övriga gemensamma utrymmen	0	104 747
VA	126 583	9 887
Värme	1 894	0
Ventilation	17 051	41 580
EI	31 607	153 895
Fasader	126 416	154 576
Fönster	15 750	2 625
Markytor	15 906	0
Gård	49 006	37 321
Vattenskada	0	18 615
Övriga rep./underhåll	28 625	0
Elavgifter	134 887	109 360
Uppvärmning	365 500	991 423
Vatten	132 511	126 001
Sophämtning	95 764	93 256
Fastighetsförsäkring	62 798	60 710
Tomträttsavgäld	288 575	268 375
Kabel-tv	17 977	17 632
Bredband	9 752	12 190
Fastighetsskatt	14 980	14 980
Kommunal fastighetsavgift	89 420	86 224
	2 057 772	2 733 249

Not 3 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Förbrukningsmaterial	0	7 159
Hemsida	0	4 343
Administration, kontorsmaterie	2 965	3 870
Styrelseomkostnader	178	2 642
Revisionsarvode extern revisor	15 000	19 000
Möteskostnader	288	4 416
Arvode ekonomisk förvaltn.	85 832	84 908
Extradeb. ekonomiskförvaltn	4 781	4 300
Konsultarvoden	47 530	12 000
Bankkostnader	6 492	5 602
Juridisk konsultation	24 750	0
Medlems- och föreningsavgifter	4 997	4 950
Trivselkostnader	3 643	0
	196 456	153 190

Not 4 Arvoden och personalkostnader

	2017	2016
Styrelsearvode	40 400	66 800
Övriga arvoden	4 000	0
Sociala avgifter	12 325	21 993
	56 725	88 793

Not 5 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	64 350 106	59 865 429
Inköp	48 875	4 484 677
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	64 398 981	64 350 106
Ingående avskrivningar	-5 793 142	-4 832 119
Årets avskrivningar	-964 278	-961 023
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 757 420	-5 793 142
Utgående redovisat värde	57 641 561	58 556 964

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	754 861	754 861
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	754 861	754 861
Ingående avskrivningar	-673 263	-632 373
Årets avskrivningar	-40 890	-40 890
Utgående ackumulerade avskrivningar	-714 153	-673 263
Utgående redovisat värde	40 708	81 598

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetald försäkring	57 059	51 386
Förutbetald kabel-tv	4 568	4 492
Förutbetald ekonomisk förvaltning	21 821	21 458
Förutbetald tomträttsavgäld	73 900	66 875
Förutbetalt bredband	0	0
Förutbetalt serviceavtal, Svenska Störningsjouren	0	0
Förutbetalt serviceavtal, Fastighetsägarna	0	2 875
Förutbetald hemsida	0	0
	157 348	147 086

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Swedbank Hypotek	0,49	3 mån	0	3 500 000
Swedbank Hypotek	0,54	3 mån	3 040 000	3 540 000
Stadshypotek	0,98	2018-12-30	4 780 000	4 780 000
Swedbank Hypotek	1,08	2019-10-25	2 000 000	2 000 000
			9 820 000	13 820 000
Kortfristig del av långfristig skuld			240 000	480 000

Not 9 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	21 000 000	21 000 000
	21 000 000	21 000 000

Not 10 Upplupna kostnader

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupen kostnad revisionsarvode	16 000	17 000
Upplupen kostnad styrelsearvode	39 200	34 000
Upplupen kostnad arbetsgivaravgifter	11 760	11 500
Upplupen kostnad el	11 683	11 581
Upplupen kostnad värme	27 368	81 641
Upplupen kostnad låneräntor	2 703	4 209
Upplupen kostnad besiktning	0	17 675
	108 714	177 606

Stockholm den / 2018

Anette Ericson
Ordförande

Per Peterson
Vice Ordförande

Marie Ludwig
Kassör

Marie Stana
Sekreterare

Björn Cronqvist
Ledamot

Monika Skarin
Ledamot

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2018

Håkan Daniels
Auktoriserad revisor