

Årsredovisning

för

Brf Stencilen 2

769606-5940

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Brf Stencilen 2, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

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 2018-09-24 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

- Spolning & filmning av avlopp. Omfattande reparation av avlopp i nr:130 asfaltering av råtthål
- Brandskyddsgenomgång (ytterligare två år på gång för att få in offerter)

Kommande åtgärder under 2019

- Nyckeltuber utbyta & de som saknade fick en monterad (jan-2019)
- Stamspolning av badrum/toa
- Målning av takplåt
- Nya fläktar på taken (3 st)
- Genomgång av taken, ifall något måste åtgärdas

Medlemsinformation

Fastigheten består av 62 st medlemslägenheter varav 5 st har överlåtits under året.
Antal medlemmar var vid årets början 96 st och vid årets slut 96 st.
Föreningen upplåter med hyresrätt 6 st bostäder, 48 garageplatser och 35 st p-platser.

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Anette Ericson	Ordförande
Marie Ludwig	Kassör
Marie Stana	Sekreterare
Per Peterson	Ledamot
Monika Skarin	Ledamot
Jan-Erik Strömberg	Ledamot
Resul Durusoy	Suppleant
Maria Larsson	Suppleant
Johan Adelman	Suppleant

Revisor har varit Håkan Daniels, revisorssuppleant har varit Ewa Isaksson.
Internrevisor har varit Camilla Dohlon.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2018-05-22. (Extra stämma hölls den 2018-03-04). I tur att avgå vid nästa ordinarie föreningsstämma är Marie Ludwig, Marie Stana, Per Peterson, Maria Larsson, Johan Adelman och Resul Durusoy.

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

Arvoden till styrelse och internrevisor har utbetalts med 75 180 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 varit oförändrade.

Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1337 kr per bostadslägenhet under 2018, 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)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	4 087 252	4 014 617	4 012 409	4 013 314
Resultat efter fin. poster	944 054	591 298	-62 945	408 513
Soliditet (%)	86	83	76	79
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	571	565	560	550
Lån/kvm bostadsrättsyta	1 424	1 788	2 470	2 222
Elkostnad/kvm totalyta	21	20	18	16
Värmekostnad/kvm totalyta	44	55	164	148
Vattenkostnad/kvm totalyta	21	20	19	18
Avsättn. till 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 obeskattade 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	43 555 970	6 218 120	2 376 872	-2 181 311	591 298	50 560 949
Reservering yttre fond			400 000	-400 000		0
Disposition av föregående års resultat:				591 298	-591 298	0
Årets resultat					944 054	944 054
Belopp vid årets utgång	43 555 970	6 218 120	2 776 872	-1 990 013	944 054	51 505 003

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 590 013
reservering yttre fond	-400 000
årets vinst	944 054
	-1 045 959
behandlas så att i ny räkning överföres	-1 045 959
	-1 045 959

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

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	4 087 252	4 014 617
Summa rörelseintäkter		4 087 252	4 014 617
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-1 817 678	-2 057 771
Övriga externa kostnader	3	-154 192	-196 456
Arvoden och personalkostnader	4	-98 975	-51 525
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-983 611	-1 005 168
Summa rörelsekostnader		-3 054 456	-3 310 920
Rörelseresultat		1 032 796	703 697
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-640	-1 032
Räntekostnader och liknande resultatposter		-88 102	-111 367
Summa finansiella poster		-88 742	-112 399
Resultat efter finansiella poster		944 054	591 298
Resultat före skatt		944 054	591 298
Årets resultat		944 054	591 298

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	56 698 658	57 641 561
Inventarier, verktyg och installationer	6	0	40 708
Summa materiella anläggningstillgångar		56 698 658	57 682 269
Summa anläggningstillgångar		56 698 658	57 682 269
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2 266	996
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	161 824	157 348
Summa kortfristiga fordringar		164 090	158 344
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		431 874	432 514
Summa kortfristiga placeringar		431 874	432 514
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 482 479	2 630 824
Summa kassa och bank		2 482 479	2 630 824
Summa omsättningstillgångar		3 078 443	3 221 682
SUMMA TILLGÅNGAR		59 777 101	60 903 951

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		49 774 090	49 774 090
Fond för yttre underhåll		2 776 872	2 376 872
Summa bundet eget kapital		52 550 962	52 150 962
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 990 013	-2 181 311
Årets resultat		944 054	591 298
Summa ansamlad förlust		-1 045 959	-1 590 013
Summa eget kapital		51 505 003	50 560 949
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 9	7 580 000	9 820 000
Summa långfristiga skulder		7 580 000	9 820 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut		240 000	0
Leverantörsskulder		140 454	110 440
Skatteskulder		7 842	8 055
Övriga skulder		19 405	0
Förutbetalda avgifter och hyror		222 398	301 222
Upplupna kostnader	10	61 999	103 285
Summa kortfristiga skulder		692 098	523 002
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		59 777 101	60 903 951

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

	2018	2017
Årsavgifter bostäder	3 136 405	3 101 849
Hysesintäkter bostäder	556 273	582 036
Hysesintäkter lokaler	9 408	9 408
Hysesintäkter garage	288 850	243 270
Hysesintäkter p-plats	67 056	59 312
Hysesintäkter förråd	1 320	1 320
Påminnelseavgift	1 740	1 680
Inkassoavgift	60	0
Överlåtelseavgift	9 050	3 348
Övriga fakturerade kostnader	12 432	12 656
Öres- och kronutjämning	-272	-262
Övriga rörelseintäkter	4 930	0
	4 087 252	4 014 617

Not 2 Fastighetskostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel grundavtal	86 628	86 628
Trädgårdsskötsel	94 675	56 423
Snöröjning/sandning	70 582	56 793
Rengöring/sanering	5 074	0
OVK	0	117 828
Övr. besiktn./kontroller	9 605	0
Serviceavtal	19 363	12 862
Hysesrätt	14 250	26 878
Bostadsrätt	0	2 371
Tvättstuga	16 758	62 851
Dörrar och lås	24 499	10 136
VA	18 424	126 583
Värme	3 092	1 894
Ventilation	8 559	17 051
El	6 538	31 607
Fasader	0	126 416
Fönster	3 250	15 750
Markytor	0	15 906
Gård	0	49 006
Vattenskada	246 700	0
Övriga rep./underhåll	27 565	28 625
Elavgifter	137 148	134 887
Uppvärmning	288 313	365 500
Vatten	138 711	132 511
Sophämtning	101 820	95 764
Fastighetsförsäkring	68 578	62 798
Självrisker	11 375	0
Försäkringar	-39 025	0
Tomträttsavgäld	316 600	288 575
Kabel-tv	22 947	17 977
Bredband	9 752	9 752
Fastighetsskatt	14 980	14 980
Kommunal fastighetsavgift	90 916	89 420
	1 817 677	2 057 772

Not 3 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Administration, kontorsmaterie	2 932	2 965
Styrelseomkostnader	0	178
Revisionsarvode extern revisor	18 000	15 000
Möteskostnader	653	288
Arvode ekonomisk förvaltn.	86 898	85 832
Extradeb. ekonomiskförvaltn	2 361	4 781
Konsultarvoden	19 500	47 530
Bankkostnader	4 084	6 492
Juridisk konsultation	5 750	24 750
Medlems- och föreningsavgifter	5 142	4 997
Trivselkostnader	8 872	3 643
	154 192	196 456

Not 4 Arvoden och personalkostnader

	2018	2017
Styrelsearvode	73 180	35 200
Övriga arvoden	4 000	4 000
Sociala avgifter	21 795	12 325
	98 975	51 525

Not 5 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	64 398 981	64 350 106
Inköp	0	48 875
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	64 398 981	64 398 981
Ingående avskrivningar	-6 757 420	-5 793 142
Årets avskrivningar	-942 903	-964 278
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 700 323	-6 757 420
Utgående redovisat värde	56 698 658	57 641 561

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	754 861	754 861
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	754 861	754 861
Ingående avskrivningar	-714 153	-673 263
Årets avskrivningar	-40 708	-40 890
Utgående ackumulerade avskrivningar	-754 861	-714 153
Utgående redovisat värde	0	40 708

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetald försäkring	57 405	57 059
Förutbetald kabel-tv	0	4 568
Förutbetald ekonomisk förvaltning	22 317	21 821
Förutbetald tomträttsavgäld	80 900	73 900
Förutbetalt serviceavtal	1 202	0
	161 824	157 348

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Swedbank Hypotek	0,94	3 mån	2 540 000	3 040 000
Stadshypotek	1,10	2021-12-22	3 280 000	4 780 000
Swedbank Hypotek	1,08	2019-10-25	2 000 000	2 000 000
			7 820 000	9 820 000
Kortfristig del av långfristig skuld			240 000	240 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 7 820 000 kr.

Not 9 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	21 000 000	21 000 000
	21 000 000	21 000 000

Not 10 Upplupna kostnader

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupen kostnad revisionsarvode	17 000	16 000
Upplupen kostnad styrelsearvode	0	34 000
Upplupen kostnad arbetsgivaravgifter	0	11 760
Upplupen kostnad el	7 766	11 683
Upplupen kostnad värme	14 150	27 368
Upplupen kostnad låneräntor	2 380	2 703
Upplupen kostnad snöröjning/sandning	17 203	0
Upplupen kostnad serviceavtal	3 500	0
	61 999	103 514

Stockholm den / 2019

Anette Ericson
Ordförande

Marie Ludwig
Kassör

Marie Stana
Sekreterare

Per Peterson
Ledamot

Jan-Erik Strömberg
Ledamot

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2019

Håkan Daniels
Auktoriserad revisor

Camilla Dohlon
Internrevisor