

Signera årsredovisning - Botema

Signerad text:

Jag har läst och förstår innehållet i PDF-filen (1) och samtycker och godkänner allt som avtalas däri, som om jag skrivit under en fysisk utskrift av PDF-filen (1):

(1) Avser PDF-fil enligt följande

Namn: 32-202205101008-097903.pdf

Storlek: 313191 byte

Hashvärde SHA256:

be14e9b922a9b58b7335488c48a50a77811520ab4a7598f8b3fb6bf49c372eae

*Originalfilen och signaturerna är bifogade som bilagor till denna PDF.
För att öppna bilagorna kan en dedikerad PDF-läsare krävas.*

Signerat av 5:

RICKARD JOHANSSON

Signerat med BankID 2022-05-10 11:16 Ref: fd697c25-e6ab-4660-97b7-5e045908f724

Jenny Marie Stenberg

Signerat med BankID 2022-05-10 11:28 Ref: 57079ebd-fceb-4d9f-908e-9974a5c2d0cd

Gunnar Lindhe

Signerat med BankID 2022-05-10 12:37 Ref: 4391d27a-fd25-4cb4-a6bb-4be26d7dc300

Viktor Ove Winblad

Signerat med BankID 2022-05-10 18:52 Ref: 8293586e-9bde-4581-996c-89825df40265

Lars Daniel Andreas Boström

Signerat med BankID 2022-05-11 10:24 Ref: cb44df6c-26b4-4276-94d6-d1b113028418

Årsredovisning

för

BRF Stina i Stockholm

769604-1016

Räkenskapsåret

2021

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	11

Styrelsen för BRF Stina i Stockholm, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och hyra ut lokaler till näringsidkare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-03-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-10-20. Adress: Västmannagatan 77, Frejgatan 46A och 46B 113 26 Stockholm.

Föreningens säte är i Stockholms kommun, Stockholms län.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Midgård 3	2000-11-20	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Bostadsrätterna och är försäkrad hos försäkringsbolaget Folksam. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Bostadsrättstillägg, som dock är förenad med vissa villkor, ingår för alla bostadsrätter i föreningens fastighetsförsäkring.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes 1903 och består av ett flerbostadshus ett till fem våningar.

Byggnadernas totala yta uppgår enligt taxeringsbeskedet till 3 729 kvadratmeter, varav 2 887 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 842 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 39 lägenheter med bostadsrätt och 5 lokaler som hyrs ut till näringsidkare.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
5	19	8	7

I föreningens lokaler bedrivs följande verksamheter

Verksamhet	Yta	Löptid t.o.m	Uppsägnings tid
Bageri	185	2024-12-31	9 mån
Frisörsalong	84	2023-09-30	9 mån
Bokförlag	79	2024-12-31	9 mån
Grossistverksamhet	39	2022-09-30	9 mån
Bildelsförsäljning	455	2022-12-31	9 mån

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Byggnadernas tekniska status

Genomgångar görs regelbundet för att möjliggöra en förlängning av livslängden och förbättring av kvaliteten i byggnaderna och den yttre miljön. Det förebyggande underhållet är alltid billigare än avhjälpande underhåll.

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2038. Underhållsplanen är ett verktyg för att skapa trygghet i boendet och säkra fastighetens värde över tiden.

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Botema Fastighets AB.

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Följande uppdrag har skötts av Kents rör och fastighetsservice:

- Teknisk förvaltning

Övriga avtal

- Ventilation Kents rör och fastighetsservice
- Lokalvård AtlasBore
- Hissar Hissen AB
- Gården Oscars Jordnära tjänster

Föreningen har bredbandsuppkoppling via Tele 2.

Utförda investeringar och underhållsarbeten under tidigare år

Genomförd åtgärd

Installation av fjärrvärme	1989
Rörstambyte	1989
Elstambyte	1989
Nya balkonger	2000-talet
Avisningsystem	2002/2011
Säkerhetsdörrar	2006
Nya entrédörrar	2008
Expansionskärl	2009
Stamreglerventil	2010
Radiatorventiler	2010
Ommålning av taket	2011
Omputsning av fasad och renoivering av fönster	2011
Rivning och uppbyggnad av innergården	2012
Byte av undercentral	2015
Skalskyddsåtgärder	2017
Systematiskt brandskyddsarbete (SBA)	2017
Nytt passersystem	2019
Balkongrenoveringar	2019
Nya entrédörrar lokaler	2020
Fönsterrenovering	2020

Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 39 st.
Av föreningens medlemslägenheter har 5 överlåtits under året.
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut 59 st.

Om bostadsrättsöverlåtelse

Vid bostadsrättsöverlåtelse debiteras överlåtelseavgift och eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.
Beträffande lägenhetsöverlåtelser vill styrelsen upplysa om att föreningens stadgar bl.a. föreskriver att om det kan antas att förvärvaren av en bostadsrätt för egen del inte permanent skall bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap (dvs. det föreligger ett krav på s.k. boendeavsikt för att beviljas medlemskap i föreningen).

Om andrahandsuthyrning

Styrelsens utgångspunkt är att föreningens medlemmar ska bo i bostadsrättsföreningen. Styrelsen ser allvarligt på att andrahandsuthyrning sker utan att söka tillstånd eftersom det strider mot föreningens stadgar (18 §), bostadsrättslagen (7 kap 10-11 §§) och den information styrelsen i Brf Stina har lagt ut på föreningens hemsida.

Vid prövning av en ansökan om andrahandsuthyrning via Airbnb eller en motsvarande tjänsteleverantör beaktar styrelsen att en korttidsuthyrning via Airbnb eller en motsvarande tjänsteleverantör kan liknas vid hotellverksamhet och det kan uppfattas som störande för övriga boende föreningen när många okända personer rör sig i fastigheten. (Jfr Hyresnämndens i Stockholms beslut 2015-08-17 i ärende nr 8741-15).
Upplägget med Airbnb och motsvarande tjänsteleverantörer strider helt enkelt mot utgångspunkten att föreningens medlemmar ska bo i bostadsrättsföreningen vilket styrelsen ser som en förutsättning för att föreningen ska fungera.

En medlem bör därför utgå från att en ansökan om korttidsuthyrning i andra hand via Airbnb eller en motsvarande tjänsteleverantör kommer att avslås.

Styrelsen

Styrelsen har sedan föregående årsstämma haft följande sammansättning

Jenny Stenberg	Ledamot	Ordförande
Gunnar Lindhe	Ledamot	
Richard Johansson	Ledamot	
Viktor Winblad	Ledamot	
Ebba Bergfeldt	Ledamot	Avgått mars -2022
Eric Ridell	Suppleant	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen av två ledamöter i förening.
Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

Auktoriserad revisor Daniel Boström.

Valberedning

Carl Skoog

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2021-05-31.

Föreningens ekonomi

Årets resultat

Föreningens ekonomiska ställning vid årets slut framgår av balans- och resultatrapporten.

Årsavgifter

Inga förändringar under innevarande år 2021.

Lån

Föreningen har per årsskiftet 5 stycken lån hos SEB om sammanlagt 17 050 000 kr. 33,8% av föreningens lån är placerade med rörlig ränta. Räntevillkor och föreningens bindningstider framgår av not 9.

Skatter och avgifter

Enligt gällande regler är det den som äger fastigheten vid ingången av året som är skyldig att betala fastighetsskatt/fastighetsavgift. Statlig fastighetsskatt betalas för lokaler med 1 % av lokalernas taxeringsvärde. För bostäderna betalas en kommunal fastighetsavgift om 1459 kr per bostadslägenhet.

Föreningen är skattemässigt att betrakta som en äkta bostadsrättsförening.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 983	2 973	2 952	2 924
Resultat efter finansiella poster	16	-736	-631	168
Årsavg.per kvm bostadsyta	533	533	533	533
Lån per kvm bostadsyta	5 906	6 183	6 183	6 183
Soliditet (%)	70	70	70	71

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Förändring av eget kapital

	Belopp årets ingång	Disp av föreg. års resultat	Förändring under året	Ansamlad förlust	Belopp årets utgång
Medlemsinsatser	42 945 087	0		0	42 945 087
Upplåtelseavgifter	7 099 685		70 000		7 169 685
Fond för UH	1 557 530		403 200		1 960 730
Ianspråktagande av UH			-535 000		-535 000
Balkong fond	7 140		15 120		22 260
Balanserat Resultat	-6 276 955	-735 715	131 800		-6 880 870
Årets resultat	-735 715	735 715	16 382		16 382
Totalt	44 596 772	0	101 502	0	44 698 274

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-6 880 871
årets vinst	16 382
	-6 864 489

behandlas så att	
avsättning till yttre fond enligt stadgarna	820 000
i ny räkning överföres	-7 684 489
	-6 864 489

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

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	2 982 843	2 973 326
Övriga rörelseintäkter	2	40 354	30 096
Summa rörelseintäkter		3 023 197	3 003 422
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 472 651	-2 192 009
Driftskostnader	4	-490 089	-484 546
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-112 914	-140 322
Personalkostnader	6	-114 335	-57 010
Avskrivningar	7	-688 789	-688 789
Summa rörelsekostnader		-2 878 778	-3 562 676
Rörelseresultat		144 419	-559 254
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-128 037	-176 461
Summa finansiella poster		-128 037	-176 461
Resultat efter finansiella poster		16 382	-735 715
Årets resultat		16 382	-735 715

Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

8

61 168 077

61 856 866

Summa materiella anläggningstillgångar

61 168 077

61 856 866

Summa anläggningstillgångar

61 168 077

61 856 866

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar

590 928

0

Övriga fordringar

35 076

26 329

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

47 033

33 013

Summa kortfristiga fordringar

673 037

59 342

Kassa och bank

Kassa och bank

1 395 343

1 492 104

Summa kassa och bank

1 395 343

1 492 104

Summa omsättningstillgångar

2 068 380

1 551 446

SUMMA TILLGÅNGAR

63 236 457

63 408 312

Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		50 114 772	50 044 772
Avsättning balkongunderhåll		22 260	7 140
Fond för yttre underhåll		1 425 730	1 557 530
Summa bundet eget kapital		51 562 762	51 609 442

Ansamlad förlust

Balanserat resultat		-6 880 871	-6 276 956
Årets resultat		16 382	-735 715
Summa ansamlad förlust		-6 864 489	-7 012 671
Summa eget kapital		44 698 273	44 596 771

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	9	5 800 000	15 450 000
Deposition		142 446	142 446
Summa långfristiga skulder		5 942 446	15 592 446

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	9	11 250 000	2 400 000
Leverantörsskulder		146 645	273 182
Skatteskulder		11 677	32 930
Övriga skulder		226 381	71 535
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		961 035	441 448
Summa kortfristiga skulder		12 595 738	3 219 095

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

63 236 457

63 408 312

Kassaflödesanalys

Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	16 382	-735 715
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	688 789	688 789
Betald skatt	-31 283	24 264
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	673 888	-22 662
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-590 928	0
Förändring av kortfristiga fordringar	-12 737	-640
Förändring av leverantörsskulder	-126 537	110 576
Förändring av kortfristiga skulder	674 434	-72 585
Kassaflöde från den löpande verksamheten	618 120	14 689
Investeringsverksamheten		
Avsättning till balkongfond	15 120	7 140
Kassaflöde från investeringsverksamheten	15 120	7 140
Finansieringsverksamheten		
Inbetalning upplåtelseavgift	70 000	600 000
Amortering av lån	-800 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-730 000	600 000
Årets kassaflöde	-96 760	621 829
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	1 492 104	870 275
Likvida medel vid årets slut	1 395 344	1 492 104



Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Från 2020 klassificeras lån som förfaller/villkorsändras inom 1 år som kortfristiga skulder i årsredovisningen tillsammans med planerlig amortering. Lånen är dock av långfristig karaktär och styrelsen avser att förlänga dem vid villkorsändringsdatum. Se vidare not 9 med detaljerad uppställning av föreningens lån.

Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts enligt stadgarna enligt underhållsplan.

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.

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Tillämpade avskrivningsprocent:

Byggnader/Reovering butik	1,00
Gårdsreovering	1,50
Takarbeten	5,00
Fasad	3,34

Not 1 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter	1 539 554	1 539 554
Hyror lokaler	1 443 290	1 433 773
	2 982 844	2 973 327

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2021	2020
Överlåtelseavgift och pant.avg	11 167	9 216
Utdelning Brandkontoret	11 440	10 920
Övriga ersättningar och intäkter	11 268	500
Andrahandsuthyrning	6 479	9 460
	40 354	30 096

Not 3 Fastighetskostnader

	2021	2020
Övriga reparationer	-543 275	-1 342 677
Markytor, trädgård	-34 475	-41 077
El	-169 373	-108 283
Värme	-520 128	-482 936
Vatten och avlopp	-125 332	-117 081
Sophämtning/renhållning	-80 068	-99 955
	-1 472 651	-2 192 009

Not 4 Driftskostnader

	2021	2020
Städning	-46 544	-45 668
Besiktning hiss	-4 369	-4 238
Hisservice	-45 443	-85 114
Övriga fastighetskostnader	-21 013	-22 051
Fastighetsförsäkring	-70 425	-67 165
Kabel-tv	-38 822	-36 841
Bredband	-4 964	-4 397
F-skötsel	-31 511	-30 985
Fastighetsskatt	-180 901	-179 731
Snöröjning	-46 098	-8 356
	-490 090	-484 546

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2021	2020
Revisionsarvoden	-27 875	-26 684
Rådgivning	-2 674	-30 745
Fastighetsförvaltning	-73 365	-70 979
Möteskostnader	0	-2 518
Bankkostnader	-3 966	-4 000
Föreningsavgift	-5 034	-5 396
	-112 914	-140 322

Not 6 Personalkostnader

	2021	2020
Styrelsearvoden ink.soc.avg.	-114 335	-57 010
	-114 335	-57 010

Not 7 Avskrivningar

	2021	2020
Byggnad	-381 589	-381 589
Ombyggnad	-307 200	-307 200
	-688 789	-688 789

Not 8 Byggnader och mark/Renovering butik

	2021-12-31	2020-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början	56 854 250	56 854 250
Utgående anskaffningsvärde	56 854 250	56 854 250
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-6 369 984	-5 988 395
Årets avskrivningar enligt plan	-381 589	-381 589
Utgående avskrivning enligt plan	-6 751 573	-6 369 984
Planenligt restvärde vid årets slut	50 102 677	50 484 266
Taxeringsvärde		
Byggnad	51 400 000	51 400 000
Mark	83 000 000	83 000 000
	134 400 000	134 400 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	122 000 000	122 000 000
Lokaler	12 400 000	12 400 000
	134 400 000	134 400 000
Ackumulerade anskaffningsvärden ombyggnad		
Vid årets början	15 551 615	15 551 615
Nyanskaffningar		0
Utgående anskaffningsvärde	15 551 615	15 551 615
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-4 179 015	-3 871 815
Årets avskrivningar enligt plan	-307 200	-307 200
Utgående avskrivning enligt plan	-4 486 215	-4 179 015
Planenligt restvärde vid årets slut	11 065 400	11 372 600
Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark		
Byggnader och mark	50 102 677	50 484 266
Ombyggnad	11 065 400	11 372 600
	61 168 077	61 856 866

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för villkorsändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
SEB	0,810	2024-12-28	2 400 000	2 400 000
SEB	1,750	2022-03-28	1 100 000	1 100 000
SEB	0,860	2025-07-28	3 400 000	3 400 000
SEB	0,650	2022-09-28	4 380 000	4 380 000
SEB	0,540	2022-09-28	5 770 000	6 570 000
			17 050 000	17 850 000
Kortfristig del av långfristig skuld			11 250 000	2 400 000

Not 10 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	31 020 000	31 020 000
	31 020 000	31 020 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Underskrifter

Stockholm

Jenny Stenberg
Ordförande

Gunnar Lindhe

Richard Johansson

Viktor Winblad

Min revisionsberättelse har lämnats

Daniel Boström
Auktoriserad revisor