

Årsredovisning

för

BRF Stina i Stockholm

769604-1016

Räkenskapsåret

2020

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 2020.

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	2021-09-30	9 mån
Frisörsalong	84	2023-09-30	9 mån
Bokförlag	79	2021-12-31	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 2031. 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 Comhem AB.

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 reovering av fönster	2011
Rivning och uppbyggnad av innergården	2012
Byte av undercentral	2015
Skalskyddsåtgärder	2017
Systematiskt brandskyddsarbete (SBA)	2017
Nytt passersystem	2019
Balkongreoveringar	2019
Nya entrédörrar lokaler	2020
Fönsterreovering	2020

Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 39 st.
Av föreningens medlemslägenheter har 7 överlåtits under året.
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut 61 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	
Johny Nilsson	Ledamot	Avgått
Sandro Fronza	Ledamot	Avgått

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen av två ledamöter i förening.
Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Auktoriserad revisor Daniel Boström.

Valberedning

Ninni Skagerfält

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2020-05-25.

Föreningens ekonomi

Årets resultat

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

Årsavgifter

Inga förändringar under innevarande år 2020.

Lån

Föreningen har per årsskiftet 5 stycken lån hos SEB om sammanlagt 17 850 000 kr. 50% 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 1429 kr per bostadslägenhet.

Föreningen är skattemässigt att betrakta som en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens påverkan av covid-19 pandemin

Föreningen följer utvecklingen och stöttar lokalhyresgästerna på individuell basis efter bedömning av respektive företags situation. Föreningen har efter prövning beviljat en hyresgäst rabatt under tre månader, där rabatten delvis ersatts av Boverket, samt beviljat ändring från kvartals- till månadsavisering för en lokalhyresgäst.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	2 984	2 952	2 924	2 901
Resultat efter finansiella poster	-736	-631	168	210
Årsavg.per kvm bostadsyta	533	533	533	533
Lån per kvm bostadsyta	6 183	6 183	6 183	6 356
Soliditet (%)	70	70	71	70

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	0	42 945 087
Upplåtelseavgifter	6 499 685		600 000		7 099 685
Fond för UH	1 897 330		-339 800		1 557 530
Balkong fond	92 295		-85 155		7 140
Balanserat resultat	-6 077 727	-631 324	432 096		-6 276 955
Årets resultat	-631 324	631 324	-735 715		-735 715
Totalt	44 725 346	0	-128 574	0	44 596 772

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-6 276 956
årets förlust	-735 715
	-7 012 671

behandlas så att	
avsättning till yttre fond enligt stadgarna	403 200
Av fond för yttre UH ianspråkats	535 000
i ny räkning överföres	-7 950 871
	-7 012 671

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

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	2 973 326	2 951 669
Övriga rörelseintäkter	2	30 096	34 393
Summa rörelseintäkter		3 003 422	2 986 062
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-2 192 009	-2 057 795
Driftskostnader	4	-484 546	-449 123
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-140 322	-183 766
Personalkostnader	6	-57 010	-57 165
Avskrivningar	7	-688 789	-688 789
Summa rörelsekostnader		-3 562 676	-3 436 638
Rörelseresultat		-559 254	-450 576
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	-32
Räntekostnader och liknande resultatposter		-176 461	-180 716
Summa finansiella poster		-176 461	-180 748
Resultat efter finansiella poster		-735 715	-631 324
Årets resultat		-735 715	-631 324

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

8

61 856 866

62 545 655

Summa materiella anläggningstillgångar

61 856 866

62 545 655

Summa anläggningstillgångar

61 856 866

62 545 655

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

26 329

42 535

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

33 013

30 401

Summa kortfristiga fordringar

59 342

72 936

Kassa och bank

Kassa och bank

1 492 104

870 275

Summa kassa och bank

1 492 104

870 275

Summa omsättningstillgångar

1 551 446

943 211

SUMMA TILLGÅNGAR

63 408 312

63 488 866

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		50 044 772	49 444 772
Avsättning balkongunderhåll		7 140	92 295
Fond för yttre underhåll		1 557 530	1 897 330
Summa bundet eget kapital		51 609 442	51 434 397

Ansamlad förlust

Balanserat resultat		-6 276 956	-6 077 727
Årets resultat		-735 715	-631 324
Summa ansamlad förlust		-7 012 671	-6 709 051
Summa eget kapital		44 596 771	44 725 346

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	9	15 450 000	5 480 000
Deposition		142 446	142 446
Summa långfristiga skulder		15 592 446	5 622 446

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	9	2 400 000	12 370 000
Leverantörsskulder		273 182	162 606
Skatteskulder		32 930	22 900
Övriga skulder		71 535	84 539
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		441 448	501 029
Summa kortfristiga skulder		3 219 095	13 141 074

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

63 408 312

63 488 866

Kassaflödesanalys

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-735 715	-631 324
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		688 789	688 789
Betald skatt		24 264	-15 297
Resultat efter finansiella poster		-22 662	42 168
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-640	-6 870
Förändring av leverantörsskulder		110 576	-15 550
Förändring av kortfristiga skulder		-72 585	28 711
Kassaflöde från den löpande verksamheten		14 689	48 459
Investeringsverksamheten			
Avsättning till balkongfond		7 140	6 930
Kassaflöde från investeringsverksamheten		7 140	6 930
Finansieringsverksamheten			
Inbetalning upplåtelseavgift		600 000	0
Erhållna depositioner		0	142 446
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		600 000	142 446
Årets kassaflöde		621 829	197 835
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		870 275	672 439
Likvida medel vid årets slut		1 492 104	870 274

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 planenlig amortering. Jämförelsetalen för 2019 har också ändrats i enlighet med samma princip för klassificering. 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/Renovering butik	1,00
Gårdsrenovering	1,50
Takarbeten	5,00
Fasad	3,34

Not 1 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	1 539 554	1 539 554
Hyror lokaler	1 433 773	1 412 115
	2 973 327	2 951 669

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Överlåtelseavgift och pant.avg	9 216	6 922
Utdelning Brandkontoret	10 920	9 620
Övriga ersättningar och intäkter	500	0
Andrahandsuthyrning	9 460	17 851
	30 096	34 393

Not 3 Fastighetskostnader

	2020	2019
Övriga reparationer	-1 342 677	-1 191 256
Markytor, trädgård	-41 077	-37 334
El	-108 283	-134 651
Värme	-482 936	-495 394
Vatten och avlopp	-117 081	-111 603
Sophämtning/renhållning	-99 955	-87 557
	-2 192 009	-2 057 795

Not 4 Driftskostnader

	2020	2019
Städning	-45 668	-51 939
Besiktning hiss	-4 238	-6 125
Hisservice	-85 114	-72 455
Övriga fastighetskostnader	-22 051	-8 188
Fastighetsförsäkring	-67 165	-59 902
Kabel-tv	-36 841	-36 132
Bredband	-4 397	-2 294
F-skötsel	-30 985	-20 120
Fastighetsskatt	-179 731	-177 703
Snöröjning	-8 356	-14 266
	-484 546	-449 124

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2020	2019
Revisionsarvoden	-26 684	-25 000
Rådgivning	-30 745	-79 463
Fastighetsförvaltning	-70 979	-67 746
Möteskostnader	-2 518	-2 175
Bankkostnader	-4 000	-4 394
Föreningsavgift	-5 396	-4 988
	-140 322	-183 766

Not 6 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvoden ink.soc.avg.	-57 010	-57 165
	-57 010	-57 165

Not 7 Avskrivningar

	2020	2019
Byggnad	-381 589	-381 589
Ombyggnad	-307 200	-307 200
	-688 789	-688 789

Not 8 Byggnader och mark/Renovering butik

	2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början	56 854 250	56 854 250
Nyanskaffningar		0
Utgående anskaffningsvärde	56 854 250	56 854 250
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-5 988 395	-5 606 806
Årets avskrivningar enligt plan	-381 589	-381 589
Utgående avskrivning enligt plan	-6 369 984	-5 988 395
Planenligt restvärde vid årets slut	50 484 266	50 865 855
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	0
Utgående anskaffningsvärde	15 551 615	15 551 615
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-3 871 815	-3 564 615
Årets avskrivningar enligt plan	-307 200	-307 200
Utgående avskrivning enligt plan	-4 179 015	-3 871 815
Planenligt restvärde vid årets slut	11 372 600	11 679 800
Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark		
Byggnader och mark	50 484 266	50 865 855
Ombyggnad	11 372 600	11 679 800
	61 856 866	62 545 655

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för villkorsändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
SEB	0,480	2021-12-28	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	0,550	2022-09-28	6 570 000	6 570 000
			17 850 000	17 850 000
Kortfristig del av långfristig skuld			2 400 000	12 370 000

Not 10 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
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

Min revisionsberättelse har lämnats

Daniel Boström
Auktoriserad revisor