

Årsredovisning

BRF Stänkskärmen 20

769620-9746

Styrelsen för BRF Stänkskärmen 20 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Stänkskärmen 20 har sitt säte i Stockholms kommun, och äger fastigheten Stänkskärmen 20, registrerades hos PRV 2010-01-13.

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningen upplåta bostadsrättslägenheter med bostadsrätt utan tidsbegränsning. Fastigheten innehåller 12 stycken bostadsrättslägenheter, 2 hyresrättslägenheter samt 3 lokaler. Totalt finns två 1:or, elva 2:or och en 4:a.

Information om verksamhetsåret 2019

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24/4 2019. Styrelsens sammansättning fram till stämman:

- Anders Blomé, ordinarie
- Kimmy Brusewitz, ordinarie
- Pia Halderup, ordinarie
- Joanna Nedelius, suppleant

Styrelsen sammansättning efter stämman 25 april:

- Anders Blomé, ordinarie
- William Perkola, ordinarie
- Pia Halderup, ordinarie
- Joanna Nedelius, suppleant

Valberedningen under året har varit Pernilla Prytz.

Föreningens ekonomiska förvaltning har genomförts av M&M Företagstjänst AB. Revision under året har genomförts av Marianne Hansen, Vikbo redovisning.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Brandkontoret. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Föreningen är medlemmar i branschföreningen Fastighetsägarna.

Följande leverantörer har föreningen anlitat:

Avtal

El
Service och underhåll bergvärmeanläggning
Service och underhåll utrustning tvättstuga
Sophantering
Trappstädning
TV och bredband

Leverantör

GodEl, Jämtkraft
Trane Sweden
Hushållsservice Söderort
Veolia
Maries Puts & Städ
Com Hem

Viktiga händelser under 2019

Styrelsen har under året haft 14 protokollförda möten. Under året har en lägenhet överlåtits med ett försäljningspris motsvarande 50 tkr/kvm.

Följande aktiviteter och åtgärder har genomförts:

- Renovering av tak och fasad.
- Montering av utrustning för taksäkerhet.
- Installation av solpaneler.
- Byte av belysning i trapphusen till rörelsestyrd LED-belysning.
- Service av utrustning i tvättstugan samt byte av torktumlare.
- Renovering av lokalen på Turingevägen 59 efter vattenskada.
- Medlemmarna har inbjudits till städdagar den 2 juni och 15 september.
- Hyreshöjningar hyreslägenheterna för 2019 enligt förhandlingar Fastighetsägarna – Hyresgästföreningen.
- Avgiftshöjningar med 4% för att finansiera renoveringar av tak + fasad.

Viktiga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större åtgärder

- Ommålning av trapphusen.

Tidigare utförda större åtgärder, 2010-2018

- Upphandling av projektledning och entreprenör för omläggning av tak och renovering av fasad. 2018
- Energirådgivningen genomförd av Miljöförvaltningen Stockholm stad. 2018
- Årsstämman tog beslut att inte uppföra balkonger. 2018
- Tekniska, ekonomiska och juridiska förutsättningar utreddes för att få uppföra balkonger. 2017
- En första omgång offerter togs in och inför omläggning av tak, renovering av fasad samt byggnation av balkonger. 2017
- Renovering och omläggning av en begränsad del av taket. 2016
- Lagstadgad energideklaration har upprättats. 2016
- OVK-besiktning genomförd med godkänt resultat. 2015
- Byte av stammar och elstigar. Samtliga badrum har renoverade. 2014-2015
- Byte av samtliga fönster. 2014
- Radonmätning genomförd med godkänt resultat. 2014
- Översyn och mindre renoveringar av tak, skorstenar och fasad. 2013
- Byte av entrédörrar portarna 57 och 59. 2012
- Nya tvättmaskiner och tork bänkmangel. 2011
- Nya postlådor i entréerna. 2011
- Omläggning balkonger/altaner. 2011
- Nya källsorteringsskåp med kärll. 2010

Flerårsjämförelse

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inget annat anges.

	2019	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	691	684	679	723	701	667
Resultat efter finansiella poster	-6	137	118	-6	23	86
Soliditet (%)	55	63	63	61	52	49

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	13 632 405	71 073	-571 123	137 338	13 269 693
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balans i ny räkning			137 338	-137 338	0
Avsättning till yttre fond		23 562	-23 562		0
Årets resultat				-6 123	-6 123
Belopp vid årets utgång	13 632 405	94 635	-457 347	-6 123	13 263 570

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-457 347
Årets resultat	-6 123
Summa	-463 470

Förslag till disposition:

Till yttre fond avsättes	-23 562
Balanseras i ny räkning	-439 908
Summa	-463 470

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1

		2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Årsavgifter	2	434 692	422 502
Hysesintäkter		256 413	261 798
Övriga rörelseintäkter		20 848	-
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		711 953	684 299
Rörelsekostnader			
Fastighetens kostnader	3	-313 019	-206 639
Övriga externa kostnader	4	-55 961	-31 578
Personalkostnader		-24 778	-13 854
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-237 174	-223 148
Summa rörelsekostnader		-630 932	-475 219
Rörelseresultat		81 021	209 080
Finansiella poster			
Ränteintäkter		4 140	1 467
Räntekostnader		-91 284	-73 209
Summa finansiella poster		-87 144	-71 742
Resultat efter finansiella poster		-6 123	137 338
Resultat före skatt		-6 123	137 338
Årets resultat		-6 123	137 338

Balansräkning

1

		2019-12-31	2018-01-01
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	23 427 121	20 285 620
Inventarier, verktyg och installationer	6	0	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>23 427 121</i>	<i>20 285 620</i>
Summa anläggningstillgångar		23 427 121	20 285 620
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		20 090	12 198
Övriga fordringar		28 227	18 581
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		8 120	8 620
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>56 437</i>	<i>39 400</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		618 954	733 217
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>618 954</i>	<i>733 217</i>
Summa omsättningstillgångar		675 391	772 617
SUMMA TILLGÅNGAR		24 102 512	21 058 237

2019-12-31 2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	13 632 405	13 632 405
Fond för yttre underhåll	94 635	71 073
<i>Summa bundet eget kapital</i>	13 727 040	13 703 478

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-457 347	-571 123
Årets resultat	-6 123	137 338
<i>Summa fritt eget kapital</i>	-463 470	-433 785

Summa eget kapital 13 263 570 13 269 693

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	7	10 650 000	7 650 000
------------------------------------	---	------------	-----------

Summa långfristiga skulder 10 650 000 7 650 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	6 325	10 092
Skatteskulder	45 246	37 128
Övriga skulder	7 984	3 565
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	129 387	87 759

Summa kortfristiga skulder 188 942 138 544

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER 24 102 512 21 058 237

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10), Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar

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 och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Avskrivning sker över den förväntade nyttjandeperioden. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	100 år
Markanläggningar	10 år
Stambyte	50 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år
Fönster	50 år
Tak och fasad	50 år
Solceller	30 år

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.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror intäktsförs i samband med fakturering/avisering, vilket sker månatligen.

Nyckeltalsdefinitioner

Nedan definieras nyckeltalen i förvaltningsberättelsens flerårsöversikt.

Soliditet = Justerat eget kapital / Totalt kapital

Kommentar: Justerat eget kapital beräknas som eget kapital plus 78,6 % av obeskattade reserver.

Not 2	Rörelsens intäkter	2019	2018
	Årsavgifter	432 600	420 000
	Hysesintäkter	256 413	261 798
	Övriga intäkter	22 940	2 502
	Summa	711 953	684 300

Not 3	Fastighetens kostnader	2019	2018
	Städ & renhållning	22 552	22 183
	Sophämtning	9 388	8 534
	Vattenskada lokal	25 580	-
	Reparationer & underhåll	78 124	20 303
	El Fastighet	102 221	75 597
	Vattenavgift	22 302	21 971
	Övriga fastighetskostnader	8 751	5 602
	Balkongbyggnation	-	17 210
	Bredband driftövervakning solpaneler	919	-
	Kabel TV	4 356	4 270
	Fastighetsskatt	26 528	18 718
	Försäkring Fastighet	12 299	12 252
	Summa	313 020	206 640

Not 4	Övriga externa kostnader	2019	2018
	Förbrukningsmaterial	378	262
	Representation	95	-
	Kontorsmaterial	123	-
	Porto	414	180
	Befarade förluster på kundfordringar	20 848	-
	Års- och styrelsemöten	362	476
	Redovisningstjänster	31 749	24 059
	Konsultarvoden	-165	4 505
	Bankkostnader	1 458	1 497
	Övriga avdragsgilla kostnader	700	600
	Summa	55 962	31 579

Not 5	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	21 779 005	21 674 667
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	3 378 675	104 338
	Utgående anskaffningsvärden	25 157 680	21 779 005
	Ingående avskrivningar	-1 493 385	-1 270 237
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-237 174	-223 148
	Utgående avskrivningar	-1 730 559	-1 493 385
	Redovisat värde	23 427 121	20 285 620
	Taxeringsvärde är 11 866 000 varav mark 4 941 000 och byggnad 6 925 000.		

Not 6	Inventarier, verktyg och installationer	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	55 828	55 828
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	55 828	55 828
	Ingående avskrivningar	-55 828	-55 828
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-55 282	-55 828
	Redovisat värde	0	0

Not 7	Långfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31
	Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	10 650 000	7 650 000

Underskrifter

Älvsjö 2020-03-25

.....

Anders Blomé

.....

Pia Halderup

.....

William Perkola

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-03-25

.....

Marianne Hansen

Revisor