



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Stinsen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 1980 och 2060.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1942-09-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-12-17 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-05 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Jens Andersson	Ledamot
Johan Elm	Ledamot
Emil Hedemalm	Ledamot
Jan Torbjörnsson	Ledamot

Neal E Edwards	Suppleant
Anne-Charlotte Grahn Girod	Suppleant
Gaston Lavén	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision AB
Ralf Toresson	Suppleant Extern	Toresson Revision AB

Valberedning

Christina Rehn Ulaner
Elisabeth Stålhane

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-22.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
ROSLAGSBANAN 22	1942	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Vardia.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

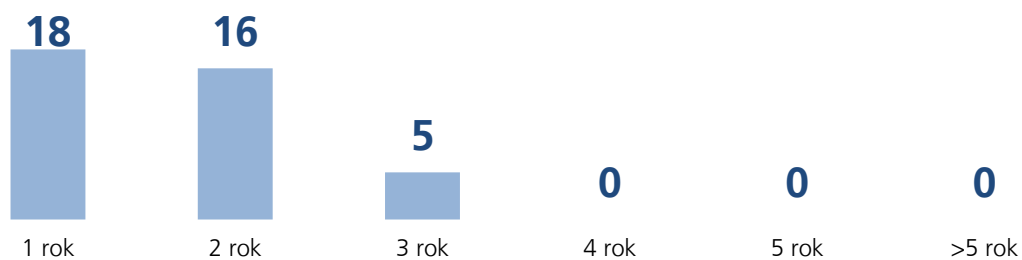
Fastigheten bebyggdes 1942 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1942.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 600 m², varav 1 556 m² utgör lägenhetsyta och 44 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 39 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Stockholms Hundhälsa (rehabilitering av hundar)	44 m ²	Hyresavtalet förlängs 1 år i taget om ej uppsägning åberopats.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 1980 och sträcker sig fram till 2060. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Terrasser nytt tät och ytskikt.	2019	
Piskbalkong nytt tät och ytskikt samt relining av rör för dagvatten.	2019	
Målning av fastighetens plåttak.	2019	
Utbyte av stamventiler, radiatorventiler och värmecirkulationspump (värmesystemet).	2017	I samband med injustering av fastighetens värmesystem.
Målning av fönster och renovering av delar av burspråk samt lagning av fasad.	2017	
Installation av fibernätverk i fastigheten.	2017	
Ny värmecirkulationspump (tappvatten)	2016	
Balkongbyggen	2013 - 2014	
Nytt räcke piskbalkong.	2013	
Renovering av trappräcken	2011	
Installation säkerhetsdörrar	2011	
Målning av trapphus	2011	
Tvättstuga Målning	2009	
Omputsning av fasad	2008	
Hängrännor, Stuprör	2008	
Betongplatta lagning, ytskikt	2008	
Fönster målning, trä och fönsterbleck	2007	
Värmeanläggning	2003	
Rörstambyte	2003	
Källarutrymmen, målning	2000	
Tak, omläggning	1993	
Målning plåttak	1993	
Omläggning av tak	1993	
Elstambyte	1992	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Stambyte		Omfattning och startdatum för stambyte är ej beslutat.
Stambyte partiellt	2003 -	Utförs kontinuerligt vid tillfälle och behov.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

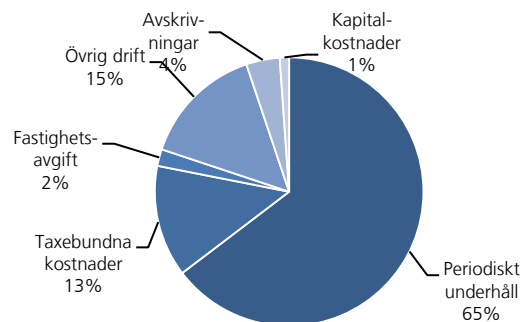
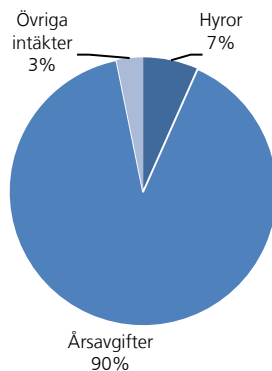
Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Bredbandsavtal	Bahnhof
Installation & service avtal för fibernätverk	IP-Only
Laddstolpar	Eways

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 064 380	1 042 690
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	951 653	939 980
Finansiella intäkter	147	146
Ökning av långfristiga skulder	1 480 180	0
Ökning av kortfristiga skulder	25 498	0
	2 457 478	940 126
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 694 087	795 228
Finansiella kostnader	31 634	17 125
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	86 625
Ökning av kortfristiga fordringar	11 411	19
Minskning av långfristiga skulder	0	14 920
Minskning av kortfristiga skulder	0	4 518
	2 737 132	918 435
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	784 727	1 064 380
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-279 654	21 691

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Ordinarie föreningsstämma hölls den 22 maj 2019.
- Renovering (nytt tätskikt och betonggolvs) av översta vångsplanens terrasser, piskmattsbalkong, samt målning av fastighetens tak, har utförts under 2019.
- Styrelsen har informerat medlemmarna om att planering av stamrenovering har inletts. Beslut avseende omfattning och exakt startdatum för stamrenoveringen har ännu inte tagits men styrelsen beräknar att stamrenoveringen kommer att inledas tidigast två till tre år efter att ett beslut tagits.
- Energideklaration har utförts vars resultat har anslagits i trapphuset.
- Miljöförvaltningen har reviderat, och godkänt, föreningens egenkontroll.
- En ny blandare till tvättstugan har köpts in och installerats.
- Information om medlemmarnas skyldighet att ha fungerande brandvarnare har delats ut till medlemmarna.
- Föreningen har tecknat hyresavtal med ny hyresgäst till föreningens källarlokal.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 39 st
Överlåtelse under året: 7 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 6 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 52
Tillkommande medlemmar: 13
Avgående medlemmar: 9
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 56

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	551	551	551	551
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 275	1 700	1 700	1 417
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 743	792	801	811
Elkostnad/m ² totalyta	27	25	22	20
Värmekostnad/m ² totalyta	167	167	157	165
Vattenkostnad/m ² totalyta	32	32	30	29
Kapitalkostnader/m ² totalyta	20	11	12	12
Soliditet (%)	22	66	65	66
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 909	-3	-186	-30
Nettoomsättning (tkr)	949	940	940	928

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 556 m² bostäder och 44 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	184 698	0	0	184 698
Upplåtelseavgifter	1 597 852	0	0	1 597 852
Fond för yttre underhåll	943 814	50 895	-37 625	930 544
S:a bundet eget kapital	2 726 364	50 895	-37 625	2 713 094
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	42 525	-50 895	34 602	58 818
Årets resultat	-1 909 166	-1 909 166	3 023	-3 023
S:a ansamlad förlust	-1 866 641	-1 960 061	37 625	55 795
S:a eget kapital	859 723	-1 909 166	0	2 768 889

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 909 166
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	93 421
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-50 895</u>
summa balanserat resultat	-1 866 640

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats

att i ny räkning överförs

<u>943 814</u>
-922 826

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	948 778	939 980
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 875	0
Summa rörelseintäkter		951 653	939 980
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 442 351	-640 944
Övriga externa kostnader	Not 5	-165 607	-120 398
Personalkostnader	Not 6	-106 754	-33 886
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-114 620	-130 796
Summa rörelsekostnader		-2 829 331	-926 024
RÖRELSERESULTAT		-1 877 678	13 956
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter		147	146
Räntekostnader och liknande resultatposter		-31 634	-17 125
Summa finansiella poster		-31 487	-16 979
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 909 166	-3 023
ÅRETS RESULTAT		-1 909 166	-3 023

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	3 023 061	3 071 680
Pågående byggnation	Not 9	0	86 625
Maskiner	Not 10	0	0
Inventarier	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		3 023 061	3 158 305
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		3 025 861	3 161 105
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		8 394	10
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 13	785 981	1 065 482
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	2 875	0
Summa kortfristiga fordringar		797 250	1 065 492
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		797 250	1 065 492
SUMMA TILLGÅNGAR		3 823 110	4 226 598

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 782 550	1 782 550
Fond för yttre underhåll	Not 15	943 814	930 544
Summa bundet eget kapital		2 726 364	2 713 094
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		42 525	58 818
Årets resultat		-1 909 166	-3 023
Summa fritt eget kapital		-1 866 641	55 795
SUMMA EGET KAPITAL		859 723	2 768 889
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 16,17	1 002 270	1 017 190
Summa långfristiga skulder		1 002 270	1 017 190
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 16,17	1 710 020	214 920
Leverantörsskulder		77 850	122 143
Skatteskulder		3 299	1 049
Övriga skulder		1 049	19 750
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	168 899	82 657
Summa kortfristiga skulder		1 961 117	440 519
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 823 110	4 226 598

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	67 år	67 år
Fastighetsförbättringar	67 år	67 år
Fastighetsförbättringar	30 år	30 år
Stambyte	Fullt avskriven	10 år
Säkerhetsdörrar	40 år	40 år
Inventarier	Fullt avskriven	5 år
Soprum	5 år	5 år
Laddstolpar	10 år	

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2019	2018
	Årsavgifter	857 984	857 983
	Hyror lokaler	56 100	74 800
	Hyror parkering	7 200	7 200
	Avgift andrahandsuthyrning	27 525	0
	Öresutjämning	-31	-3
		948 778	939 980

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2019	2018
	Övriga intäkter	2 875	0
		2 875	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel beställning	8 000	6 500
	Hissbesiktning	1 631	4 206
	Myndighetstillsyn	12 039	0
	Gemensamma utrymmen	0	424
	Garage	4 230	0
	Gård	0	7 506
	Serviceavtal	2 826	2 826
	Förbrukningsmateriel	4 140	2 009
		32 866	23 471
	Reparationer		
	Tvättstuga	1 801	2 647
	VVS	2 057	0
	Elinstallationer	0	4 625
	Hiss	3 685	0
	Vattenskada	0	21 500
		7 543	28 772
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	0	37 625
	VVS	89 330	0
	Fasad	956 974	0
	Balkonger/altaner	799 521	0
		1 845 825	37 625
	Taxebundna kostnader		
	El	43 829	40 261
	Värme	266 686	267 917
	Vatten	51 718	50 829
	Sophämtning/renhållning	21 468	21 048
	Grovsopor	0	4 495
		383 701	384 550
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	31 128	26 123
	Kabel-TV	0	5 851
	Bredband	83 935	79 449
		115 063	111 423
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	57 353	55 103
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 442 351	640 944
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	375	125
	Medlemsinformation	49	0
	Revisionsarvode extern revisor	14 569	14 569
	Föreningskostnader	3 261	3 794
	Styrelseomkostnader	3 275	1 559
	Förvaltningsarvode	89 078	86 364
	Administration	31 312	2 738
	Konsultarvode	23 688	11 250
		165 607	120 398

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse	60 000	5 994
	Löner	21 000	21 000
	Sociala kostnader	25 754	6 892
		106 754	33 886
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	8 432	8 432
	Förbättringar	106 188	112 088
	Inventarier	0	10 277
		114 620	130 796
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	5 198 025	5 198 025
	Nyanskaffningar	66 000	0
	Utgående anskaffningsvärde	5 264 025	5 198 025
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 126 345	-2 005 825
	Årets avskrivningar enligt plan	-114 620	-120 520
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 240 964	-2 126 345
	Planenligt restvärde vid årets slut	3 023 061	3 071 680
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	479 000	479 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	16 965 000	14 096 000
	Taxeringsvärde mark	38 000 000	25 000 000
		54 965 000	39 096 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	54 600 000	38 800 000
	Lokaler	365 000	296 000
		54 965 000	39 096 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2019-12-31	2018-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	0	86 625
		0	86 625

Not 10	MASKINER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	31 263	31 263
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	31 263	31 263
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-31 263	-31 263
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-31 263	-31 263
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 11	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	68 510	68 510
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	68 510	68 510
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-68 510	-58 233
	Årets avskrivningar enligt plan	0	-10 277
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-68 510	-68 510
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 12	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2019-12-31	2018-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 13	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	1 254	1 102
	Klientmedel hos SBC	624 536	904 189
	Placeringskonto hos SBC	160 191	160 191
		785 981	1 065 482
Not 14	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Medlem inbet IP Only	2 875	0
		2 875	0

Not 15	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	930 544	1 172 069
	Reservering enligt stadgar	50 895	42 288
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-37 625	-283 813
	Vid årets slut	943 814	930 544

Not 16	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	
				Villkors- ändringsdag	
	Handelsbanken	1,510 %	195 100	200 000	Rörligt
	Handelsbanken	1,260 %	923 750	933 550	2021-03-01
	Handelsbanken	1,260 %	93 440	98 560	2021-03-01
	Handelsbanken	1,360 %	1 500 000	0	Rörligt
	Summa skulder till kreditinstitut		2 712 290	1 232 110	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 710 020	-214 920	
			1 002 270	1 017 190	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 588 690 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 17	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	2 728 500	1 346 000

Not 18	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Vatten	8 642	0
	Sophämtning	3 582	0
	Arvoden	57 003	4 995
	Sociala avgifter	18 852	0
	Ränta	5 678	778
	Avgifter och hyror	75 142	76 884
		168 899	82 657

Not 19	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	- Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.
	- Inga planerade större underhållsarbeten under 2020.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 2 / 3 2020



Jens Andersson
Ledamot



Johan Elm
Ledamot



Emil Hedemalm
Ledamot



Jan Torbjörnsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 24 / 3 2020



Carina Toresson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Stinsen, org.nr 702002-1486.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Stinsen för räkenskapsåret 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Stinsen för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

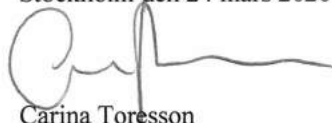
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och

överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 24 mars 2020



Carina Toresson

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	857 000	857 984	875 600
Hyror lokaler	74 000	56 100	74 000
Hyror parkering	7 000	7 200	7 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	27 525	0
Öresutjämning	0	-31	0
Övriga intäkter	0	2 875	0
	938 000	951 653	956 600
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel beställning	-10 000	-8 000	-5 000
Fastighetsskötsel gård beställning	0	0	-5 000
Hissbesiktning	-5 000	-1 631	-2 000
Myndighetstillsyn	0	-12 039	0
Gemensamma utrymmen	-3 000	0	-3 000
Garage	0	-4 230	0
Gård	-3 000	0	-5 000
Serviceavtal	-3 000	-2 826	-3 000
Förbrukningsmateriel	-3 000	-4 140	-3 000
	-27 000	-32 866	-26 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-50 000	0	-80 000
Tvättstuga	0	-1 801	0
VVS	0	-2 057	0
Hiss	0	-3 685	0
	-50 000	-7 543	-80 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	0	10 000
VVS	0	-89 330	0
Fasad	0	-956 974	0
Balkonger/altaner	0	-799 521	-1 000 000
	0	-1 845 825	-990 000
Taxebundna kostnader			
El	-42 000	-43 829	-38 000
Värme	-279 000	-266 686	-262 000
Vatten	-51 000	-51 718	-49 000
Sophämtning/renhållning	-22 000	-21 468	-21 000
Grovsopor	-5 000	0	-7 000
	-399 000	-383 701	-377 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-31 800	-31 128	-27 000
Bredband	-83 000	-83 935	-80 500
	-114 800	-115 063	-107 500
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-57 388	-57 353	-56 000
	-57 388	-57 353	-56 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-500	-375	-250
Medlemsinformation	0	-49	0
Revisionsarvode extern revisor	-16 000	-14 569	-15 000
Föreningskostnader	-4 000	-3 261	-5 000
Styrelseomkostnader	-2 000	-3 275	-3 000
Fritids- och trivselkostnader	0	0	-1 000
Förvaltningsarvode	-91 000	-89 078	-88 000
Administration	-3 000	-31 312	-3 000
Konsultarvode	0	-23 688	0
	-116 500	-165 607	-115 250
Personalkostnader			
Lön - lokaltjänst	-21 000	-21 000	-21 000
Styrelsearvode	-60 000	-60 000	-5 000
Arbetsgivaravgifter	-25 400	-25 754	-7 000
	-106 400	-106 754	-33 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-9 000	-8 432	-9 000
Förbättringar	-100 000	-106 188	-113 000
Inventarier	0	0	-14 000
	-109 000	-114 620	-136 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-980 088	-2 829 331	-1 920 750
RÖRELSERESULTAT	-42 088	-1 877 678	-964 150
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	147	0
Låneräntor	-44 900	-31 309	-17 000
Övriga räntekostnader	0	-325	0
	-44 900	-31 487	-17 000
RESULTAT	-86 988	-1 909 166	-981 150

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE