

Årsredovisning för
Brf Stuvsta 2
716422-0472
Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	8
Noter	9-13
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Stuvsta 2, 716422-0472, får härmed avge årsredovisning för 2018.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter (ev brf lokaler) under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-10-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1993-01-21 och nuvarande stadgar registrerades 2016-06-08 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter		Vald t.o.m. föreningsstämman
Åsa Magnusson	Ordförande	2019
Leif Bergman	Ledamot	2019
Ulf Langlet	Ledamot	2019
Styrelsesuppleanter		
Jan Skoog	Suppleant	2019
Alexandra Åhlstedt	Suppleant	2019
Marko Tarma	Suppleant	2019
Ordinarie revisorer		
KPMG AB		
Elina Öberg	Auktoriserad revisor	
Valberedning		
Kristin Enmark	Sammanställande	

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Leoparden 20 i Huddinge kommun med därpå uppförd byggnad med 45 lägenheter och 1 lokaler. Byggnaden är uppförd 1994. Fastighetens adress är Stationsvägen 37-39.

Föreningen upplåter 45 lägenheter med bostadsrätt och en lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
11	25	5	4

Total tomtarea:	2531 kvm
Total bostadsarea:	3140 kvm
- varav bostadsrättsarea:	3140 kvm
Total lokalarea:	67 kvm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Vardia Försäkring.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning
Bredablick Förvaltning
ComHem AB
ITK AB
Geoclean AB
Vattenfall AB
Södertörns fjärrvärme
Stockholm Vatten
SRV
Berendsen Textil AB

Ekonomisk förvaltning
Teknisk förvaltning
Kabel-TV
Hissavtal
Städning
Elavtal avseende volym
Fjärrvärme
Vatten
Sophämtning
Entremattor

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 61 198 kr. Reparationskostnader specificeras närmare i not 3 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som sträcker sig över åren 2015 till 2035.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 582 000 kr 2018 för kommande års underhåll, detta motsvarar 181 kr per kvm. I kommande perioders underhåll ingår bland annat underhåll av hissar.

Tidigare utfört underhåll
Värmeinjustering

År
2016

Väsentliga händelser under året

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 31 maj 2018, (samt extra föreningsstämma 1 mars 2018). Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2018 har 7 överlåtelse av bostadsrätter skett.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 63 medlemmar.

5 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

6 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 62 medlemmar.

Årsavgifter

Föreningen har tillämpat frivilligt kapitaltillskott för sina medlemmar sedan 2016, vilket gör att årsavgiften består av två delar. Delen för drift var 2018 till 664 kr/kvm och årsavgiften för kapital, i snitt, 214kr/kvm. Årsavgiften för 2019 beräknas enligt, av styrelsen, antagen budget till 637 kr/kvm för drift samt 176 kr/kvm, i snitt, för kapital.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2018	2017	2016	2015
Rörelsens intäkter	2 925	3 050	3 128	3 283
Resultat efter finansiella poster	396	636	114	81
Förändring av underhållsfond	582	357	348	-169
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	202	677	164	648
Soliditet %	22	21	19	19
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	664	662	943	996
Driftskostnad, kr / kvm	376	343	522	563
Ränta, kr / kvm	201	201	215	250
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	181	111	111	107
Lån, kr / kvm	9 242	9 405	9 413	9 577
Snittränta (%)	2,18	2,14	2,28	2,61

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarea som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarea som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	4 750 000	620 898	1 970 531	636 480
Disposition enligt föreningsstämma		356 916	279 564	-636 480
Avsättning till underhållsfond		582 000	-582 000	
Årets resultat				395 974
Vid årets slut	4 750 000	1 559 814	1 668 095	395 974

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	2 250 095
Årets resultat före fondförändring	395 974
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-582 000
Summa över/underskott	2 064 069

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **2 064 069**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	1	2 909 663	3 029 928
Övriga rörelseintäkter	2	15 098	22 055
Summa rörelseintäkter		2 924 761	3 051 983
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3,4	-1 267 221	-1 156 260
Övriga externa kostnader	5	-119 511	-139 632
Personalkostnader	6	-98 466	-76 437
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-397 944	-397 944
Summa rörelsekostnader		-1 883 142	-1 770 273
Rörelseresultat		1 041 619	1 281 710
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		519	91
Räntekostnader och liknande resultatposter		-646 164	-645 321
Summa finansiella poster		-645 645	-645 230
Resultat efter finansiella poster		395 974	636 480
Årets resultat		395 974	636 480

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	36 525 190	36 912 746
Inventarier, maskiner och installationer	9	10 389	20 777
Summa materiella anläggningstillgångar		36 535 579	36 933 523
Summa anläggningstillgångar		36 535 579	36 933 523
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		11 630	12 556
Övriga fordringar		14 777	16 394
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	22 186	230 830
Summa kortfristiga fordringar		48 593	259 780
<i>Kassa och bank</i>	11	1 865 360	1 470 019
Summa omsättningstillgångar		1 913 953	1 729 799
SUMMA TILLGÅNGAR		38 449 532	38 663 322

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		4 750 000	4 750 000
Underhållsfond		1 559 814	620 898
Summa bundet eget kapital		6 309 814	5 370 898
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 668 095	1 970 531
Årets resultat		395 974	636 480
Summa fritt eget kapital		2 064 069	2 607 011
Summa eget kapital		8 373 883	7 977 909
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	12,13	29 612 500	30 137 500
Summa långfristiga skulder		29 612 500	30 137 500
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	12,13	25 000	25 000
Leverantörsskulder		39 006	186 819
Skatteskulder		5 394	-
Övriga skulder		116 087	15 441
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	277 662	320 653
Summa kortfristiga skulder		463 149	547 913
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		38 449 532	38 663 322

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 041 618	1 281 710
Avskrivningar	397 944	397 944
	1 439 562	1 679 654
Erhållen ränta	519	91
Erlagd ränta	-646 163	-645 321
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	793 918	1 034 424
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	211 187	-23 782
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-84 764	-161 628
Kassaflöde från den löpande verksamheten	920 341	849 014
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-525 000	-25 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-525 000	-25 000
Årets kassaflöde	395 341	824 014
Likvida medel vid årets början	1 470 019	646 005
Likvida medel vid årets slut	1 865 360	1 470 019

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	100 år
Inventarier	5 år

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Årsavgifter bostäder - drift	2 084 000	2 080 072
Årsavgifter bostäder - kapital	671 163	761 209
Hyror p-platser/garage	154 500	188 647
Summa	2 909 663	3 029 928

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Övernattningsslägenhet	4 200	3 400
Överlåtelseavgifter	1 138	8 914
Andrahandsuthyrningsavgifter	3 773	8 200
Övriga intäkter	5 987	1 541
Summa	15 098	22 055

Not 3 Reparationer

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	1 725
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	9 544	15 553
VA & sanitet, installationer	-	2 397
Ventilation, installationer	6 013	-
Tele/TV/porttelefon, installationer	-	3 398
Hiss	39 460	25 111
Huskropp	-	7 326
Vattenskador	4 600	-
Klottersanering	1 581	-
Summa	61 198	55 510

Not 4 Driftskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Fastighetsskatt	64 695	63 705
Städning	-	47 097
Besiktningskostnader	3 640	3 570
Snöröjning	-	6 250
Serviceavtal	50 315	20 420
Förbrukningsmaterial	6 990	-
Avfallshantering	71 392	65 055
Försäkringar	15 951	51 752
Samfälligheter	993 040	842 901
Summa	1 206 023	1 100 750

Not 5 Övriga kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Tele och post	3 650	-
Förvaltningskostnader	83 493	106 279
Revision	27 750	25 875
Bankkostnader	1 493	-
Övriga externa tjänster	3 125	1 688
Övriga externa kostnader	-	5 790
Summa	119 511	139 632

Not 6 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har utgått.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Styrelsearvoden	77 400	59 300
Summa	77 400	59 300
Sociala avgifter	21 066	17 137
Summa	98 466	76 437

Not 7 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Byggnader	387 556	387 556
Inventarier, maskiner och installationer	10 388	10 388
Summa	397 944	397 944

Not 8 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	38 755 624	38 755 624
-Mark	7 082 000	7 082 000
	<u>45 837 624</u>	<u>45 837 624</u>
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	45 837 624	45 837 624
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-8 924 878	-8 537 322
	<u>-8 924 878</u>	<u>-8 537 322</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-387 556	-387 556
	<u>-387 556</u>	<u>-387 556</u>
<i>Utgående avskrivningar</i>	-9 312 434	-8 924 878
Redovisat värde	36 525 190	36 912 746
Taxeringsvärden		
Bostäder	39 400 000	39 400 000
Lokaler	453 000	453 000
	<u>39 853 000</u>	<u>39 853 000</u>
Totalt taxeringsvärde	39 853 000	39 853 000
<i>Varav byggnader</i>	27 341 000	27 341 000

Not 9 Inventarier, maskiner och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	51 941	51 941
	<u>51 941</u>	<u>51 941</u>
Utgående anskaffningsvärden		
51 941		
51 941		
Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-31 164	-20 776
	<u>-31 164</u>	<u>-20 776</u>
Årets avskrivningar		
-Inventarier, maskiner och installationer	-10 388	-10 388
	<u>-10 388</u>	<u>-10 388</u>
Utgående avskrivningar		
	-41 552	-31 164
Redovisat värde	10 389	20 777

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Försäkring	5 317	-
Samfällighetsavgift	-	230 830
Övriga förutbetalda kostnader	16 869	-
	<u>22 186</u>	<u>230 830</u>

Not 11 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Kassa	-	6 990
Transaktionskonto Handelsbanken	1 292 031	177 269
Transaktionskonto Handelsbanken	573 329	1 285 760
	<u>1 865 360</u>	<u>1 470 019</u>

Not 12 Förfall fastighetslån

	2018-12-31	2017-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	25 000	25 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	100 000	100 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	29 512 500	30 037 500
	<u>29 637 500</u>	<u>30 162 500</u>

Not 13 Fastighetslån

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetslån	29 637 500	30 162 500
Summa	29 637 500	30 162 500

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek		Löst	500 000		500 000	-
Stadshypotek	3,88 %	2021-03-30	10 700 000		-	10 700 000
Stadshypotek	1,19 %	2019-02-04	2 412 500		25 000	2 387 500
Stadshypotek	1,19 %	2019-01-04	2 250 000		-	2 250 000
Stadshypotek	1,19 %	2019-01-04	9 000 000		-	9 000 000
Stadshypotek	1,19 %	2019-02-04	2 500 000		-	2 500 000
Stadshypotek	1,19 %	2019-02-04	2 800 000		-	2 800 000
			30 162 500	-	525 000	29 637 500

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån. Finansieringen är av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Föreningen har valt att endast redovisa den del som man har för avsikt att amortera under det kommande året som kortfristig då man bedömer att det ger en mer rättvisande bild av föreningens balansräkning.

I noten förfall fastighetslån redovisas planerad amortering för de närmaste 5 åren.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	81 316	81 843
Förutbetalda intäkter	167 098	212 810
Upplupna revisionsarvoden	26 875	26 000
Upplupna driftskostnader	2 373	-
	277 662	320 653

Not 15 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	43 660 000	43 660 000
Summa ställda säkerheter	43 660 000	43 660 000

Underskrifter

Huddinge 2019 -

Åsa Magnusson

Leif Bergman

Ulf Langlet

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019 -
KPMG AB

Elina Öberg
Auktoriserad revisor