

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Stinsen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

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 2072.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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

Jan Thorbjörnsson	Ordförande
Jens Andersson	Ledamot
Gaston Lavén	Ledamot
Fanny Seaton	Ledamot

Sara Sofia al Neyazi	Suppleant
Anna Elin Thabata Margarita Diaz	Suppleant
Neal E Edwards	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision AB
Camilla Lindstaf	Suppleant Extern	Toresson Revision AB

Valberedning

Victor Alvarado
Emil Hedemalm

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-29. Ordinarie föreningsstämma kunde inte hållas inom tidsfristen som föreskrivs i Brf Stinsens stadgar, på grund av att föreningens ekonomiska förvaltare SBC (med hänvisning till byte av internt datasystem) inte kunde leverera föreningens årsredovisning för år 2021 inom stipulerad tid.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
ROSLAGSBANAN 22	1942	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

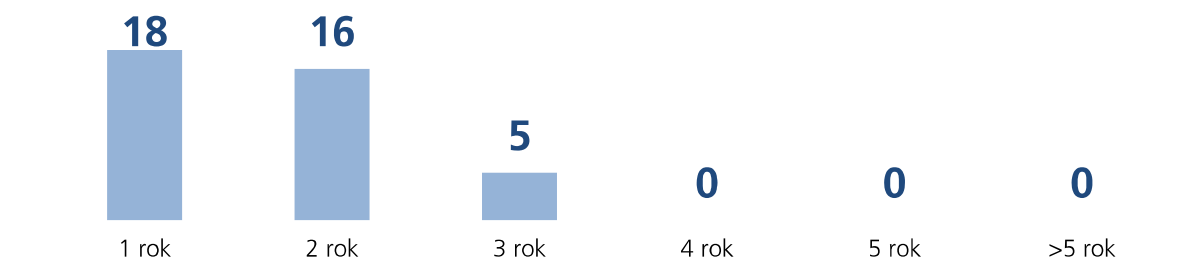
Fastigheten bebyggdes 1942 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1942.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 600 m², varav 1 556 m² utgör boyta 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 5 år i taget om ej uppsägning åberopats.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Parkeringsplatser	Föreningen hade den 31 december 2022 8 st. gällande parkeringsavtal med betalande parkeringshyresgäster. Parkeringsavtalen förnyas automatiskt var 6:e månad, om ej uppsägning åberopats.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 1980 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Relining av vertikala avloppsstammar som föreningen har underhållsansvar för. Samt relining i källarplanet av horisontella avloppsledningar, golvbrunnar och dagvattenavloppsledningar som föreningen har underhållsansvar för.	2022	Slutbesiktning utförs Q1 2023
Förbättringsmålning av trapphusets väggar och räcken.	2022	
Ett nytt ventilationssystem för källarlokalen har installerats.	2022	
På fastighetens framsida: Anläggande av dränerande grus, nya parkeringsplatser samt ny stenläggning längsmed rabatt.	2021	
Ingående kallvattenrör från Stockholm Vatten har bytts ut i källaren.	2021	
Terrasser nytt tät och ytskikt.	2019	
Målning av fastighetens plåttak.	2019	
Piskbalkong nytt tät och ytskikt samt relining av rör för dagvatten.	2019	
Två stycken elladdstolpar (tre stycken eluttag) från Eways har installerats vid parkeringsplatserna.	2018	
Två stycken elladdstolpar (tre stycken eluttag) från Eways har installerats vid parkeringsplatserna.	2018	
Installation av fibernätverk i fastigheten.	2017	
Målning av fönster och renovering av delar av burspråk samt lagning av fasad.	2017	
Utbyte av stamventiler, radiatorventiler och värmecirkulationspump (värmesystemet).	2017	I samband med injustering av fastighetens värmesystem.
Ny värmecirkulationspump (tappvatten)	2016	
Stammarna har spolats samt filmats.	2015 - 2016	Övre avloppsstammen under januari 2016.
Nytt räcke piskbalkong.	2013	
Balkongbyggen	2013 - 2014	
Värmeslingor till rännorna på baksidan av huset har installerats.	2011	
Renovering av trapppräcken	2011	
Målning av trapphus	2011	
Installation säkerhetsdörrar	2011	
Ny fläkt för fastighetens ventilation.	2011	
Tvättstuga Målning	2009	
Värmeslingor till rännorna på framsidan av huset har installerats.	2009	
Betongplatta lagning, ytskikt	2008	

Omputsning av fasad	2008
Hängrännor, Stuprör	2008
Fönster målning, trä och fönsterbleck	2007
Partiellt rörstambyte	2003
Värmeanläggning	2003
Källarutrymmen, målning	2000
Tak, omläggning	1993
Målning plåttak	1993
Omläggning av tak	1993
Elstambyte	1992

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

Hållbarhetsinformation

Föreningens fastighet(er) drivs av 100 % förnybar energi.

Föreningen har gjort en energikartläggning för att ta reda på hur vi kan effektivisera vår energianvändning.

Föreningen har laddstolpar för elbilar i anslutning till våra parkeringsplatser.

Föreningen har energisnåla vitvaror i våra gemensamma utrymmen.

Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 25 % kvinnor och 75 % män.

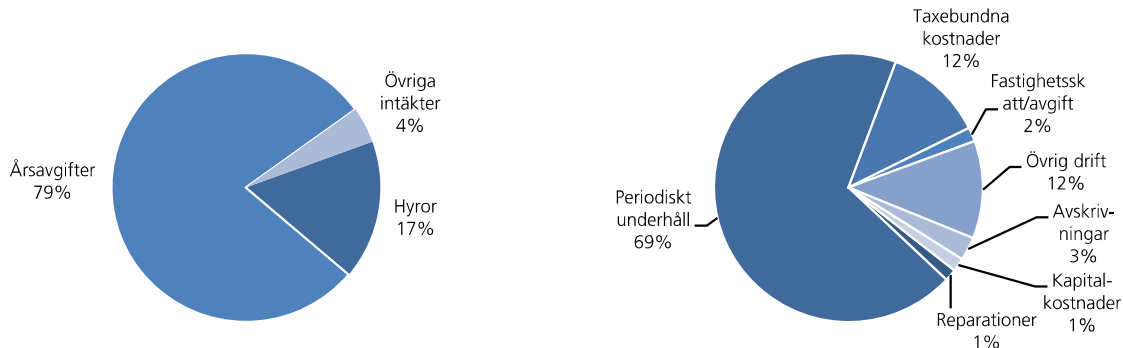
För att öka säkerheten för våra medlemmar är våra gemensamma utrymmen utrustade med brandvarnare, brandsläckare och instruktioner för hur vi ska agera vid brand.

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	885 172	976 326
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 086 917	1 025 617
Finansiella intäkter	3 405	479
Ökning av långfristiga skulder	2 475 280	0
Ökning av kortfristiga skulder	98 357	29 135
	3 663 959	1 055 231
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 591 794	1 077 509
Finansiella kostnader	61 218	44 156
Ökning av kortfristiga fordringar	47 947	0
Minskning av långfristiga skulder	0	24 720
	3 700 959	1 146 385
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	848 172	885 172
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-37 000	-91 154

*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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.