

Bostadsrättsföreningen
Stenbrottet 66
Årsredovisning 2020

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS ÅRSREDOVISNING – SÅ HÄR TOLKAR DU DEN

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning. Den består av förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Ger en beskrivning av föreningens verksamhet. T.ex. beskrivning av fastigheten, utfört och planerat underhåll och vilka som är invalda i styrelsen.

RESULTATRÄKNINGEN

Redovisar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. För en bostadsrättsförening är inte målet att göra stora överskott utan anpassa intäkterna mot de kostnader föreningen har. Resultatet kan variera år från år beroende på oförutsedda, akuta kostnader som inte budgeterats och därmed inte täckts av intäkterna.

Årsavgifterna bör ligga på en sådan nivå över en flerårsperiod att de tillsammans med de eventuella hyresintäkterna täcker driftskostnader samt avsättning till ett framtida planerat underhåll (avsättning till fastighetens underhållsfond).

Intäkterna i en bostadsrättsförening består av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för hyresbostäder, lokaler, garage och parkeringar.

Kostnaderna i en bostadsrättsförening utgörs till största delen av driftskostnader som el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, snöröjning m.m. Till driftskostnaderna räknas också underhåll och reparationer.

Avskrivningar – När föreningen utför större åtgärder som exempelvis en avsevärd förbättring eller nyinstallation i fastigheten, får detta fördelas på flera år utifrån åtgärdens bedömda nyttjandeperiod och belastar då resultatet med en kostnad som kallas avskrivning. Avskrivningen ska motsvara årets slitage på fastigheten och inventarier. I tilläggsupplysningen (noten) till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, dvs den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Ränteintäkter och räntekostnader visar vad föreningen haft för ränteintäkter på likvida medel och räntekostnader på sina lån. I tilläggsupplysningarna (noterna) redovisas vilka bindningstider och räntor föreningens lån har.

BALANSRÄKNINGEN

Beskriver en ögonblicksbild av föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångarna i en förening delas upp på anläggningstillgångar och omsättningstillgångar.

Anläggningstillgångar – tillgångarna är bundna och därmed svårare att realisera. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet som är angivet, är anskaffningskostnaden för fastigheten och ska inte förväxlas med marknadsvärdet.

Omsättningstillgångar – t.ex. kassa och bank, där tillgången kan omvandlas till kontanter inom ett år.

Eget kapital består, i en bostadsrättsförening, främst av de vid bildandet inbetalda insatserna och senare eventuellt inbetalda upplåtelseavgifter. Det egna kapitalet är fördelat på bundet och fritt eget kapital.

Bundet eget kapital – är t.ex. insatser som kallas bundet för att det är svårt att realisera. Här redovisas även fastighetens underhållsfond.

Fritt eget kapital – utgörs av tidigare års under- och överskott.

Skulder som föreningen har delas upp i långfristiga och kortfristiga skulder.

Långfristiga skulder – ska betalas först efter ett eller flera år enligt fastställd amorteringsplan. Exempel på långfristiga skulder är föreningens fastighetslån.

Kortfristiga skulder – ska betalas inom ett år och kan t.ex. vara förskottsinsbetalda hyror och avgifter och obetalda leverantörsfakturor som ska betalas inom ett år.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR (NOTER)

Skall finnas i en årsredovisning. Dessa är till för att skapa en ökad förståelse för de olika posterna som redovisas under resultat- och balansräkningen, och därmed ge en bättre bild över föreningens ekonomiska ställning.

Brf Stenbrottet 66 i Solna

Org nr 769611-1223

Årsredovisning 2020

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	7
- balansräkning	8
- kassaflödesanalys	9
- noter	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHET

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Stenbrottet 66 i Solna får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

Allmänt om verksamheten

Föreningen, som är en äkta bostadsrättsförening, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Vidare att i förekommande fall uthyra kommersiella lokaler. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelsen kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens byggnad och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Stenbrottet 6, uppfördes 1974 som kontorshus. Fastigheten byggdes om 2005-2006. Föreningen registrerades 2004-07-06 och den ekonomiska planen är registrerad. Fastigheten är belägen på Huvudstogatan 22-24, Solna, Solna Kommun. På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 22 lägenheter, 1 lokal och 26 parkeringsplatser. Källarvåningen inrymmer skyddsrum.

Lägenhetsfördelning:

3 stycken	2 rum och kokvrå,
4 stycken	2 rum och kök,
5 stycken	3 rum och kök,
10 stycken	4 rum och kök

Total bostadsyta: 1 834 m²
Total lokalyta: 355 m²

Föreningens fastigheter har under året varit fullvärdeförsäkrad i Brandkontoret.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall. Föreningen har ett fastighetsskötavtal med Aseka Hiss & Fastighet AB.

Hemsida

Föreningen har en hemsida med adress www.huvudstadsgatan22.se.

Fastighetens tekniska status

Fastigheten byggdes om 2005-2006.

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 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.

Handwritten signatures and initials:
M, AN, and other illegible marks.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året utfört löpande underhåll för 77 013 kr och periodiskt underhåll för 51 000 kr.

Under året har dörrarna till entrén och lokalen målats om. ComHem sade upp avtalet om leverans av kabel-TV och föreningen tecknade avtal med Telenor istället, som redan är leverantör av bredband. Föreningen har fått uppskov med den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK) till sommaren 2021. Föreningen har under året också gjort en extra amortering på lånen om 450 000 kr.

COVID-19 utbrottet i början av 2020 har på kort tid gett stora effekter på ekonomin i allmänhet, men för föreningen och dess ekonomi har effekterna varit begränsade. Styrelsen bevakar hur pandemin kan påverka föreningens framtida utveckling och de risker som kan påverka den finansiella rapporteringen framöver.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Föreningen har bytt leverantör av kabel-tv. Kostnaden för bredband och kabel-tv ingår därefter i årsavgiften.

OR
AN
ST
ST

MEDLEMSINFORMATION

Förändringar i medlemsantalet

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 37st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 36st

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har fram till den ordinarie föreningsstämman 2020-06-02 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Christian Senyk Ulf Källås Tommy Söderqvist Mathias Nordin Sofie Lundberg	Ordförande Kassör Ledamot Ledamot Ledamot
Suppleant	Per-Arne Stjärnström	

Styrelsen har efter den ordinarie föreningsstämman 2020-06-02 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Christian Senyk Anna Nygren Per-Arne Stjärnström Mathias Nordin Sofie Lundberg	Ordförande Sekreterare Kassör Ledamot Ledamot
Suppleant	Lars Birgersson	

Styrelsen har under räkenskapsåret haft tio protokollförda sammanträden.

Revisorer	
Ordinarie	Kerstin Johansson
Suppleant	Elisabet Johansson

Valberedning	Björn Ivarsson
--------------	----------------

Stadgar

De senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2017-12-22

MV
AN
FAS
7

FLERÅRSÖVERSIKT

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Nettoomsättning	tkr	1 871	1 862	1 858	1 846	1 843
Resultat efter finansiella poster	tkr	170	36	106	-29	277
Soliditet	%	70	69	69	67	66
Kassalikviditet	%	207	89	175	282	534
Årsavgift bostäder, genomsnitt per kvm boyta	kr	720	720	720	720	720
Värmekostnad per kvm totalyta	kr	102	110	112	105	107
Elkostnad per kvm totalyta	kr	17	18	17	16	17
Vattenkostnad per kvm totalyta	kr	18	16	16	17	18
Fastighetslån per kvm totalyta	kr	9 291	9 610	9 952	10 568	11 366
Genomsnittlig skuldränta	%	1,20	1,17	1,12	1,04	1,12

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

	<u>Insatser</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Summa</u>
Belopp vid årets ingång	47 000 100	749 197	348 377	35 683	48 133 357
Avsättning till fond för yttre underhåll		166 200	-166 200		
Anspråktagande av fond för yttre underhåll		-130 000	130 000		
Omföring av föregående års resultat			35 683	-35 683	
Årets resultat				169 606	169 606
Belopp vid årets utgång	47 000 100	785 397	347 860	169 606	48 302 963

AN
AN
AN
AN

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande:

Balanserat resultat	347 860
Årets resultat	169 606
	<hr/>
kronor	517 466

Styrelsen föreslår att resultatet behandlas så att

Reservering fond för yttre underhåll, enligt budget	166 212
Reservering fond för yttre underhåll, utöver budget	0
Anspråkstagande av fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	351 254
	<hr/>
kronor	517 466

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt hänvisas till bifogad resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Handwritten signatures and initials:
AN
M
S

Brf Stenbrottet 66 i Solna
Org nr 769611-1223

7(13)

Resultaträkning	Not	2020	2019
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 870 753	1 862 243
Summa rörelseintäkter		1 870 753	1 862 243
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-700 752	-825 043
Övriga externa kostnader		-86 632	-81 182
Personalkostnader		0	0
Avskrivningar		-669 780	-669 780
Summa rörelsekostnader		-1 457 164	-1 576 005
Rörelseresultat		413 589	286 238
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		341	512
Räntekostnader och liknande resultatposter		-244 324	-251 067
Summa finansiella poster		-243 983	-250 555
Resultat efter finansiella poster		169 606	35 683
Årets resultat		169 606	35 683

Mw AN
2020
2019

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4, 5	67 903 452	68 573 232
Maskiner och inventarier		0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		67 903 452	68 573 232
Summa anläggningstillgångar		67 903 452	68 573 232
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		5 618	3 792
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		54 710	53 457
Summa kortfristiga fordringar		60 328	57 249
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bankmedel	6	884 981	753 244
Summa kassa och bank		884 981	753 244
Summa omsättningstillgångar		945 309	810 493
Summa tillgångar		68 848 761	69 383 725
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsattser		47 000 100	47 000 100
Fond för yttre underhåll		785 397	749 197
Summa bundet eget kapital		47 785 497	47 749 297
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		347 860	348 377
Årets resultat		169 606	35 683
Summa fritt eget kapital/ansamlad förlust		517 466	384 060
Summa eget kapital		48 302 963	48 133 357
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	20 089 360	20 337 616
Summa långfristiga skulder		20 089 360	20 337 616
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut	7	248 256	698 256
Leverantörsskulder		39 613	53 578
Skatteskulder		10 164	7 198
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		158 405	153 720
Summa kortfristiga skulder		456 438	912 752
Summa eget kapital och skulder		68 848 761	69 383 725

MW
AN
SAS

Bif Stenbrottet 66 i Solna
Org nr 769611-1223

9(13)

Kassaflödesanalys	2020	2019
Den löpande verksamheten		
Årets resultat	169 606	35 683
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	<u>669 780</u>	<u>669 780</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	839 386	705 463
Förändring i rörelsekapital		
Förändring av kortfristiga fordringar	-3 079	4 767
Förändring av leverantörsskulder	-13 965	-21 429
Förändring av kortfristiga skulder	<u>7 651</u>	<u>-37 393</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet	829 993	651 408
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-698 256	-748 256
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-698 256	-748 256
Årets kassaflöde	131 737	-96 848
Likvida medel vid årets början	<u>753 244</u>	<u>850 092</u>
Likvida medel vid årets slut	<u>884 981</u>	<u>753 244</u>

AN
M
AS
QP

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag.

Materiella 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. Byggnaden skriv av linjärt fr.o.m räkenskapsåret 2014, och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Byggnader 100 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomstskatter

Föreningen har varit befriad från fastighetsavgiften de första fem åren för bostadsdelen (räknat från år 2005). De därpå följande fem åren betalades halv avgift och fr o m år 2016 betalas full avgift.

För lokaldelen betalas fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet.

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende

aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta

Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteintäkter hänförliga till

fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar.

Föreningen har inget taxerat underskott.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan.

Efter att beslut tagits på föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

Soliditet visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital, beräknas som förhållandet mellan eget kapital och tillgångar.

Fastighetens belåning per kvadrat beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totalt 2 189 kvadratmeter.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad exklusive räntebidrag i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

ME AS
A JH AP
ES

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Årsavgifter bostadsrätter	1 320 456	1 320 456
Hyror lokaler	404 018	397 583
Hyror parkeringar	94 799	98 458
TV, bredband, telefoni	41 580	41 580
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	9 900	4 166
Summa	1 870 753	1 862 243

Not 3 Driftskostnader

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Löpande underhåll	77 013	98 731
Periodiskt underhåll	51 000	142 012
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	43 719	9 583
Uppvärmningskostnad	223 784	240 275
Rengöring ventilation, brandskydd	0	1 188
Vatten- och avloppsavgifter	38 991	35 062
Elavgifter	37 103	39 289
Renhållning	36 334	26 719
Snöröjning	29 690	67 781
Förbrukningsinventarier/materiel	2 391	2 691
Fastighetsförsäkringar	25 121	24 779
Kabel-tv	68 129	70 598
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	67 478	66 334
Summa	700 753	825 042

Handwritten signatures and initials:
SO AN
KJ
Nz

Not 4 Byggnader och mark

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde byggnad	60 950 000	60 950 000
Utgående anskaffningsvärde	60 950 000	60 950 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 426 768	-4 756 988
Årets avskrivning	-669 780	-669 780
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 096 548	-5 426 768
Mark	13 050 000	13 050 000
Summa bokfört värde	67 903 452	68 573 232
Taxeringsvärde byggnader	33 476 000	33 476 000
Taxeringsvärde mark	21 982 000	21 928 000
	55 458 000	55 404 000
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	51 800 000	51 800 000
Lokaler	3 604 000	3 604 000

Not 5 Ställda säkerheter

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Fastighetsinteckningar	27 000 000	27 000 000
	27 000 000	27 000 000

Not 6 Kassa och bank

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Nordea företagskonto	824 925	443 729
Nordea sparkonto	200	0
SBAB	59 856	309 516
Summa	884 981	753 245

Handwritten signatures and initials:
AN
KS
AS
AN

Not 7 Skulder till kreditinstitut

	<u>Ränta</u>	<u>Amortering</u> <u>kommande år</u>	<u>Skuld</u>	<u>Omsättes</u>
Handelsbanken Stadshypotek	1,20%	50 000	6 937 120	2022-03-30
Handelsbanken Stadshypotek	1,20%	120 176	5 250 496	2023-03-30
Handelsbanken Stadshypotek	1,17%	50 000	8 150 000	2021-09-30
Summa fastighetslån		220 176	20 337 616	

Avgår beräknade amorteringar nästa
räkenskapsår, redovisas som kortfristig
skuld

-248 256

Summa långfristig del

20 089 360

Om fem år beräknas nuvarande
skulder till kreditinstitut uppgå till

19 096 336

Solna 2021-05-06


Christian Senyk
Ordförande


Ann Nygren


Per-Arhe Stjärnström


Mathias Nordin


Sofie Lundberg

Vår revisionsberättelse har lämnats Stockholm 2021-04-15


Kerstin Johansson

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman Bostadsrättsföreningen Stenbrottet 66 i Solna,
Organisationsnummer 769611 - 1223

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Stenbrottet 66 i Solna för år 2020. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisning och förvaltning på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningslagens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och att föreningens resultat disponeras enligt styrelsens förslag, samt att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Solna 2021 15 04


Kerstin Johansson

Elisabet Johansson

Revisor

Revisor

CASTOR

OMTANKE OCH TRYGGHET

Förvaltnings AB Castor förvaltar, tillsammans med föreningens styrelse, den bostadsrättsförening som Du är medlem i. 60 års erfarenhet av förvaltning har gjort Castor till en av landets största fristående förvaltare av bostadsrättsföreningar.

Vi erbjuder teknisk förvaltning, ekonomisk förvaltning, fastighetsskötsel samt lokalvård över hela landet.

Erfarna och kompetenta ekonomiska och tekniska förvaltare medför att vi också verkar som konsulter och projektledare i en mängd olika fastighetsfrågor. Detta kan gälla om- och tillbyggnadsarbeten, energibesparande åtgärder eller tekniska och ekonomiska utredningar.

Castor medverkar till auktoriserad revision och kan därmed garantera kontinuerlig uppföljning av föreningens räkenskaper. Vi kan också vara bostadsrättsföreningen behjälplig med värdering av fastigheter och bostadsrätter. Genom central upphandling kan vi erbjuda bra villkor på fastighetsförsäkring, el, återvinning mm.

På Castor arbetar vi dagligen med den övergripande målsättningen att erbjuda ett tryggt och gott boende till konkurrenskraftigt pris. Vår förhoppning är att du ser fördelarna i samspelet mellan dig, din bostadsrättsförening och Castor.

CASTOR