

Bostadsrättsföreningen
Stenbrottet 66
Årsredovisning 2021



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. Te.x. 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 täcks 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 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 när 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.

Styrelsen för Brf Stenbrottet 66 i Solna får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen, som är en äkta bostadsrättsförening, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Vidare uthyr föreningen den kommersiella lokalen. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse 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 Huvudstagan 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 fastighet 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, som upphörden 2022-01-31.

Hemsida

Föreningen har en hemsida med adress www.huvudstagan22.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 1 459 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.

Föreningen har sitt säte i Solna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Under året har styrelsen gjort en utrensning av övergivna cyklar i cykelrummet. Föreningen har bytt teknisk förvaltare från Aseka till Habitek, med verkan från 1 februari 2022, som också har köpt upp den snöröjare som föreningen har anlitat. En OVK-besiktning har skett av föreningens lokal med godkänt resultat. Den sena besiktningen berodde på att föreningen fick uppskov med att göra den på grund av COVID-19-situationen.

COVID-19 utbrottet 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.

Medlemsinformation

Förändringar i medlemsantalet

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början:	36 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut:	34 st

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har fram till den ordinarie föreningsstämman 2021-06-07 haft följande sammansättning:

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

Suppleant	Lars Birgersson
-----------	-----------------

Styrelsen har efter den ordinarie föreningsstämman 2021-06-07 haft följande sammansättning:

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

Suppleant	Sofie Lundberg
	Björn Ivarsson

Styrelsen har under räkenskapsåret haft tio protokollförda sammanträden.

Revisorer	
Ordinarie	Kerstin Johansson
Suppleant	Elisabet Johansson

Stadgar

De senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2017-12-22

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 846	1 871	1 862	1 858	1 846
Resultat efter finansiella poster	207	170	36	106	-29
Soliditet (%)	70,4	70,2	69,4	68,6	67,2
Årsavgift bostäder per kvm BOA	720	720	720	720	720
Värmekostnad per kvm totalyta	100	102	110	112	105
Vattenkostnad per kvm totalyta	16	18	16	16	17
Elkostnad per kvm totalyta	17	17	18	17	16
Fastighetslån per kvm totalyta	9 177	9 291	9 610	9 952	10 568
Skuldränta (%)	1,2	1,2	1,2	1,1	1,1

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

I 2021 års bokslut har hantering av periodisering av vissa kostnader ändrats jämfört med hur detta har behandlats tidigare år och påverkar därmed jämförbarheten mellan innevarande och föregående år. De kostnader där periodiseringen har ändrats är fjärrvärme, el, vatten, renhållning och revisionsarvode.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	47 000 100	785 397	347 860	169 606	48 302 963
Avsättning till fond för yttre underhåll enligt stadgar		166 212	-166 212		0
Disposition av föregående års resultat:			169 606	-169 606	0
Årets resultat				206 757	206 757
Belopp vid årets utgång	47 000 100	951 609	351 254	206 757	48 509 720

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	351 253
årets vinst	206 757
	558 010

disponeras så att	
avsättning till fond för yttre underhåll enligt stadgar	166 212
extra avsättning till fond för yttre underhåll	40 000
i ny räkning överföres	351 798
	558 010

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 846 243	1 870 754
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 846 243	1 870 754
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-658 336	-700 752
Övriga externa kostnader		-75 861	-86 632
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-669 780	-669 780
Summa rörelsekostnader		-1 403 977	-1 457 164
Rörelseresultat		442 266	413 590
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		986	340
Räntekostnader och liknande resultatposter		-236 495	-244 324
Summa finansiella poster		-235 509	-243 984
Resultat efter finansiella poster		206 757	169 606
Resultat före skatt		206 757	169 606
Årets resultat		206 757	169 606

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4, 5	67 233 672	67 903 452
Summa materiella anläggningstillgångar		67 233 672	67 903 452
Summa anläggningstillgångar		67 233 672	67 903 452
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		84 096	5 618
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		52 681	54 710
Summa kortfristiga fordringar		136 777	60 328
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	6	1 563 127	884 981
Summa kassa och bank		1 563 127	884 981
Summa omsättningstillgångar		1 699 904	945 309
SUMMA TILLGÅNGAR		68 933 576	68 848 761

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		47 000 100	47 000 100
Fond för yttre underhåll		951 609	785 397
Summa bundet eget kapital		47 951 709	47 785 497
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		351 253	347 860
Årets resultat		206 757	169 606
Summa fritt eget kapital		558 010	517 466
Summa eget kapital		48 509 719	48 302 963
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	19 841 104	20 089 360
Summa långfristiga skulder		19 841 104	20 089 360
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	248 256	248 256
Leverantörsskulder		141 482	39 613
Skatteskulder		4 224	10 164
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		188 791	158 405
Summa kortfristiga skulder		582 753	456 438
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		68 933 576	68 848 761

Kassaflödesanalys

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		206 757	169 606
Avskrivningar		669 780	669 780
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		876 537	839 386
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-66 573	-3 079
Förändring av leverantörsskulder		101 869	-13 965
Förändring av kortfristiga skulder		14 569	7 651
Kassaflöde från den löpande verksamheten		926 402	829 993
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-248 256	-698 256
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-248 256	-698 256
Årets kassaflöde		678 146	131 737
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		884 981	753 244
Likvida medel vid årets slut		1 563 127	884 981

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

I 2021 års bokslut har hantering av periodisering av vissa kostnader ändrats jämfört med hur detta har behandlats tidigare år och påverkar därmed jämförbarheten mellan innevarande och föregående år. De kostnader där periodiseringen har ändrats är fjärrvärme, el, vatten, renhållning och revisionsarvode.

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 skrivs 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 ränteutgifter 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 föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

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.

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	1 320 456	1 320 456
Hyror lokaler	402 588	404 018
Hyra parkering	83 723	94 799
Tv, bredband, telefoni	20 790	41 580
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	3 082	9 900
Övriga intäkter	15 605	0
	1 846 244	1 870 753

Not 3 Driftskostnader

	2021	2020
Löpande underhåll	59 045	77 013
Periodiskt underhåll	1 188	51 000
Fastighetsskötsel och städ	38 270	43 718
Uppvärmningskostnad	218 322	223 784
Vatten & avloppsavgifter	34 009	38 991
Elavgifter	36 991	37 103
Renhållning	30 670	36 334
Snörenhållning	73 004	29 690
Förbrukningsinv. / mtrl	4 691	2 391
Försäkring fastighet	26 130	25 121
Kabel-tv, bredband, IP-telefoni	67 878	68 129
Fastighetsskatt	68 138	67 478
	658 336	700 752

Not 4 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	60 950 000	60 950 000
Mark	13 050 000	13 050 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	74 000 000	74 000 000
Ingående avskrivningar	-6 096 548	-5 426 768
Årets avskrivningar	-669 780	-669 780
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 766 328	-6 096 548
Utgående redovisat värde	67 233 672	67 903 452
Taxeringsvärden byggnader	33 476 000	33 476 000
Taxeringsvärden mark	21 982 000	21 982 000
	55 458 000	55 458 000

Not 5 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	27 000 000	27 000 000
	27 000 000	27 000 000

Not 6 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Checkräkningskonto	602 085	824 925
Nordea Sparkonto	200	200
SEB	0	59 856
SBAB	960 842	0
	1 563 127	884 981

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31
Stadshypotek	1,20	2022-03-30	6 859 040
Stadshypotek	1,20	2023-03-30	5 130 320
Stadshypotek	0,97	2026-09-30	8 100 000
			20 089 360

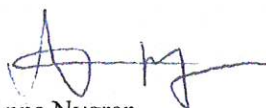
Kortfristig del av långfristig skuld 6 780 960

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristiga, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Nästa års amortering 248 256 kr.

Solna 2022- 15-13

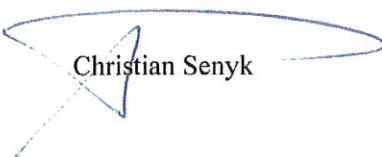

Lars Birgersson


Anna Nygren


Per-Arne Stjärnström


Björn Ivarsson

Suppleant, ersättare för Mathias Nordin


Christian Senyk

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-


Kerstin Johansson
Revisor

Revisionsberättelse

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

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Stenbrottet 66 i Solna för år 2021. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisning och förvaltning på grundval av vår revision. Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig 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.

Jag 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 2022 04 24



Kerstin Johansson

Revisor

CASTOR
FÖRVALTNINGS AB CASTOR

CASTOR

FÖRVALTNINGS AB CASTOR

Förvaltnings AB Castor förvaltar, tillsammans med föreningens styrelse, den bostadsrättsförening som Du är medlem i. 70 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.

