

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Stenbrottet 6**

716421-6033

Räkenskapsåret

2019-01-01 – 2019-12-31

**Innehållsförteckning**

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	9

Styrelsen för Brf Stenbrottet 6 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

#### **Föreningens ändamål**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt.

#### **Grundfakta om föreningen**

Bostadsrättsföreningen registrerades 1991-06-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1993-11-08 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-11 hos Bolagsverket.

#### **Fakta om vår fastighet**

Föreningens fastighet, Stenbrottet 6, Sundbybergs kommun, förvärvades 1994. Fastigheten är försäkrad via Brandkontoret, Svenska Brand och Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme. Byggnaden är utrustad med fiberoptisk kabel till samtliga lägenheter och allmänna ytor.

#### **Byggnadsår och ytor**

Fastigheten bebyggdes 1956 och består av 1 flerbostadshus. Fastighetens värdeår är 1970.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 639 kvm, varav 1 509 kvm utgör lägenhetsyta, 62 kvm utgör lokalyta och 68 kvm utgör garage.

#### **Lägenheter och lokaler**

Föreningen upplåter 20 lägenheter med bostadsrätt och 2 lägenheter och 1 lokal med hyresrätt.

#### Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok
4 st	8 st	7 st	1 st	1 st	1 st

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler. Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

Bastu, gemensamhetslokal med pentry, hobbyrum, motionsrum och grillaltan

### Byggnadens tekniska status

Följande åtgärder har genomförts:

Målning av fönster och balkonger	2004
Renovering av badrum	2004
Rörstambyte	2004
Omputsning av fasad	2004
Elstambyte	2004
Renovering av balkonger	2004
Omläggning av tak	2004
Renovering av 12 källarförråd	2011
Tvättstuga utökad med "snabbtvätt"	2011
Utbyte värmeväxlare, stamventiler värme (undercentral)	2013
Renovering av fönster	2015 Fas 1 och 2016 Fas 2
Vissa balkongreparationer (målning)	2018
Målning av portar	2018

En teknisk besiktning av fastigheten utfördes under hösten 2012. Föreningen har upprättat en ny underhållsplan den 13 november 2012 som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll och den sträcker sig fram till 2026-12-31.

Följande huvudåtgärder planeras preliminärt att genomföras enligt nedan:

Maskinpark tvättstuga (del)	2020-2021
Elinstallationer (utbyte servis, centraler)	2025
Hissrenovering	2020
Utbyte källarstråk kv/vv	2024
Spolning av avloppsstammar	2026
Renovering av fönster (ny ommålning vid behov)	2026
Omputsning fasad (vid behov)	2025-2026

### Förvaltning

Avtal:

Internetleverantör	Via Sundbybergs stadsnät
Internet uppkopplingstyp	Kabel-TV och bredbandsuppkoppling via fiber
Teknisk förvaltning	Driftia Förvaltnings AB
Ekonomisk förvaltning	Emvix Förvaltning & Byggservice AB
Brand och fukt/vatten	Anticimex AB

Föreningen har sitt säte i Sundbybergs kommun, Stockholms län.

### ***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

Föreningen har under räkenskapsåret genomfört:

- Montering av nödbelysning.
- Inköp av montionscykel.
- Underhåll av tvättmaskiner.
- Stämmobeslut om byte av hiss.
- Förberedande arbete för neddragning av hiss till källarplanet.

### **Medlemsinformation**

#### **Medlemmar**

Antalet medlemslägenheter vid räkenskapsårets början	20
Antalet medlemslägenheter vid räkenskapsårets slut	20

Under året har 2 överlåtelse skett.

#### **Styrelse, revisorer och övriga funktionärer**

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2019-05-08 haft följande sammanställning:

Ordinarie ledamöter	Mikael Oscarson (ordf.) Georg Kindt (sekr.) Frida Carlsson (kassör) Folke Häggblom Philip Gunnarsson
Suppleant	Mahdi Maaouia
Revisor	Joel Klein
Revisorssuppleant	Per-Olof Idfeldt
Valberedning	Linda Malveus, Sofia Streissing

#### **Sammanträden**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2019-05-08.

En extra föreningsstämma hölls 2019-06-24.

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning	616	594	538	652
Resultat efter finansiella poster	-147	-246	-430	-581
Soliditet (%)	97,8	97,9	97,9	82,1
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta (kr)	260	260	260	260
Hyror/kvm hyresrättsyta (kr)	1 160	1 174	1 140	1 002
Lån/kvm bostadsrättsyta (kr)	0	0	0	1 004
Elkostnad/kvm totalyta (kr)	25	26	23	18
Värmekostnad/kvm totalyta (kr)	125	112	128	115
Vattenkostnad/kvm totalyta (kr)	30	30	33	34
Kapitalkostnader/kvm totalyta (kr)	0	0	0	8
Kassalikviditet (%)	1 017,7	1 026,2	1 048,1	178,2

Förbrukningskostnader är beräknade på totalyta exkl. garage (1571 kvm).

#### Skatter och avgifter

För hyreshus är fastighetsavgiften:

2019 1377 kr per bostadslägenhet

2018 1337 kr per bostadslägenhet

dock högst 0,4% av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Fastighetsskatten är 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

#### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 182 160	10 434 358	237 884	-2 915 106	-245 979	10 693 317
Disposition av föregående års resultat:				-245 979	245 979	0
Avsättning till fond för yttre underhåll			81 477	-81 477		0
Årets resultat					-146 653	-146 653
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>3 182 160</b>	<b>10 434 358</b>	<b>319 361</b>	<b>-3 242 562</b>	<b>-146 653</b>	<b>10 546 664</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 242 563
årets förlust	-146 653
	<b>-3 389 216</b>

behandlas så att	
avsättning till fond för yttre underhåll	101 721
i ny räkning överföres	-3 490 937
	<b>-3 389 216</b>

### Avsättningar

Avsättning till fond för yttre underhåll görs årligen enligt föreningens stadgar med totalt 0,3% av fastighetens taxeringsvärde, vilket motsvarar 101 721 kr.

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	616 210	594 343
Övriga rörelseintäkter		200 170	294 167
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>816 380</b>	<b>888 510</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-577 129	-783 001
Övriga externa kostnader	4	-123 735	-89 932
Personalkostnader	5	-54 995	-49 978
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-214 000	-214 000
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-969 859</b>	<b>-1 136 912</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-153 479</b>	<b>-248 401</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 241	3 339
Räntekostnader och liknande resultatposter		-414	-916
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>6 827</b>	<b>2 423</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-146 653</b>	<b>-245 979</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-146 653</b>	<b>-245 979</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-146 653</b>	<b>-245 979</b>

## Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

6

8 319 252

8 533 252

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**8 319 252**

**8 533 252**

**Summa anläggningstillgångar**

**8 319 252**

**8 533 252**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar

3

0

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

7

72 843

115 117

**Summa kortfristiga fordringar**

**72 846**

**115 117**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

2 397 272

2 278 163

**Summa kassa och bank**

**2 397 272**

**2 278 163**

**Summa omsättningstillgångar**

**2 470 118**

**2 393 280**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**10 789 370**

**10 926 532**



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 182 160	3 182 160
Förlagsinsatser		10 434 358	10 434 358
Fond för yttre underhåll		319 361	237 884
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>13 935 879</b>	<b>13 854 402</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 242 563	-2 915 107
Årets resultat		-146 653	-245 979
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 389 216</b>	<b>-3 161 086</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>10 546 663</b>	<b>10 693 316</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		37 668	24 043
Skatteskulder		68 368	65 524
Övriga skulder	8	46 334	45 199
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	90 337	98 450
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>242 707</b>	<b>233 216</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>10 789 370</b>	<b>10 926 532</b>

## 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.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	100 år
Standardförbättringar	50 år
Fastighetsrenoveringar	10 år
Bredband	20 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

### Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Hysesintäkter bostäder	119 457	117 025
Hysesintäkter lokaler moms	80 703	77 976
Hysesintäkter garage/p-plats	45 000	30 000
Årsavgifter bostäder	365 260	365 260
Kabel TV-avgift	4 080	4 080
Öresutjämning	1	2
Övriga intäkter	1 709	0
	<b>616 210</b>	<b>594 343</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
El	39 934	44 378
Värme	197 001	203 438
Vatten	47 060	47 195
Städning	57 428	56 049
Sophämtning	41 234	34 934
Trädgård	0	19 303
Reparation underhåll fastighet	39 168	124 434
Hisservice	11 792	7 252
Fastighetsförsäkring	39 298	37 940
Kabel TV avgift	0	11 951
Fastighetsskötsel	42 200	41 217
Vattenskador	0	113 990
Övriga fastighetskostnader	7 351	0
Bredband	19 299	7 916
Fastighetsskatt	35 364	33 004
	<b>577 129</b>	<b>783 001</b>

Bredband och fastighetsskatt är flyttade från övriga externa kostnader i föregående års årsredovisning.

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Förvaltningskostnader	41 386	40 056
Förbrukningsmaterial och inventarier	8 216	6 337
Systematiskt brandskyddsarbete	10 040	9 759
Konsultarvoden	49 751	18 470
Bankkostnader	2 484	2 647
Övriga externa kostnader	11 858	12 663
	<b>123 735</b>	<b>89 932</b>

**Not 5 Anställda och personalkostnader (mindre företag)**

	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>
<b>Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader</b>		
Arvoden	40 206	40 203
Sociala avgifter	10 252	9 775
Arvode, revisor, förtroendevald	4 537	0
<b>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>54 995</b>	<b>49 978</b>

**Not 6 Byggnader och mark**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	12 302 810	12 302 810
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>12 302 810</b>	<b>12 302 810</b>
Ingående avskrivningar	-3 769 558	-3 555 558
Årets avskrivningar	-214 000	-214 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 983 558</b>	<b>-3 769 558</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>8 319 252</b>	<b>8 533 252</b>
Taxeringsvärden byggnader	17 507 000	15 159 000
Taxeringsvärden mark	16 400 000	12 000 000
	<b>33 907 000</b>	<b>27 159 000</b>
Bokfört värde byggnader	8 091 415	8 305 415
Bokfört värde mark	227 837	227 837
	<b>8 319 252</b>	<b>8 533 252</b>

**Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Länsförsäkringar	32 220	30 574
Anticimex Försäkring	7 883	7 757
Emvix	10 554	10 305
Anticimex Systematiskt brandskyddsarbete	8 748	8 374
Sundbybergs bredband	8 928	10 500
Bostadsrätterna, medlemskap	4 510	4 430
Försäkringsersättning, vattenskada		43 177
	<b>72 843</b>	<b>115 117</b>

**Not 8 Övriga skulder**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Mervärdeskatt redov.konto	4 127	4 353
Depositioner	28 786	28 786
Personalens källskatt	13 421	12 060
	<b>46 334</b>	<b>45 199</b>

**Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbet hyror och avgifter	44 543	48 866
Upplupen värme	25 533	26 878
Sociala avgifter	10 252	9 775
Reparation, underhåll	0	8 930
Sophämtning	525	480
El	3 532	3 521
Övriga fastighetskostnader	5 952	0
	<b>90 337</b>	<b>98 450</b>

Sundbyberg 2020-03-27



Georg Kindt



Folke Häggblom



Mikael Oscarson



Frida Carlsson



Philip Gunnarsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-04-02



Joel Klein  
Revisor

### **Rapport om årsredovisningen**

Jag har granskat årsredovisningen för Stenbrottet 6 för år 2019.

**Styrelsens ansvar för årsredovisningen.** Der är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller på fel.

**Revisorns ansvar.** Mitt ansvar är att uttala om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Jag har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som skall utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

**Uttalanden.** Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger i en alla väsentliga avseende rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen förenlig med årsredovisningens övriga delar. Jag tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen.

### **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar samt stadgar.**

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat styrelsens förvaltning för Stenbrottet 6 för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019 12 31.

**Styrelsens ansvar.** Det är styrelsen som har ansvar för förvaltningen.

**Revisorns ansvar.** Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet.

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

### **Uttalanden.**

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Jag tillstyrker att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Sundbyberg 2020-04-02

Joel Klein

Av föreningen vald revisor