

Årsredovisning 2020

BRF STENBROTTET 3

769603-5067



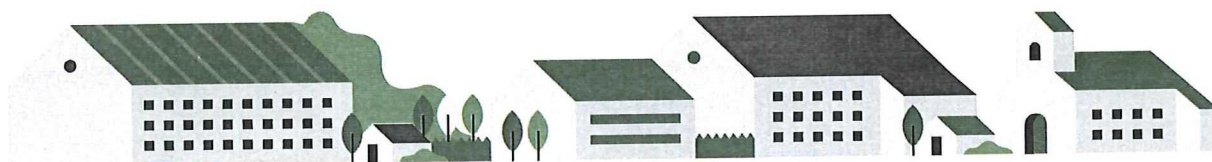
 nabo

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF STENBROTTET 3

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

INNEHÅLL:	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

FIRMATECKNING

Föreningens firma tecknas av styrelsen

REVISORER

Jan-Erik Forsberg Revisor

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-08. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

ÖVRIG VERKSAMHETSINFORMATION

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-10-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-11-28 och nuvarande stadgar registrerades 2010-07-27 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen innehar med äganderätt fastigheten Stenbrottet 3 med adresser Fleminggatan 71 och 73 samt Kronobergsgatan 8.

Huset uppfördes 1898. En omfattande renovering gjordes 1938 omfattande värme, kök, badrum, hissar samt överbyggnad av gård. 1946 byggdes två ytterligare våningar på den del av fastigheten som vetter mot Fleminggatan. 2011 gjordes detsamma på den del som vetter mot Kronobergsgatan.

Lägenheter och lokaler:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
-------	-----------	-----------------

48	lägenheter, bostadsrätt	2551
----	-------------------------	------

4	lokaler, hyresrätt	648
---	--------------------	-----

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i TryggHansa. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2020-06-08 utgjorts av:

Svante Lundin, Ordförande
Jonas Öberg, Ledamot
Marcus Mogéus, Ledamot
Christine Frank, Ledamot
Robin Hagberg, Ledamot
Kiki Solender, Suppleant

Föreningens firma tecknas av styrelsen.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Jan-Erik Forsberg, vald vid föreningsstämman. Valberedningen har utgjorts av Daniel Broberg och Emma Hallius.

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen samt fastighetsskötseln har under året hanterats av Nabo majoriteten av året. Städningen har utförts av Bro Bålststädarna AB.

Avgifterna har varit oförändrade sedan 2014-01-01. Den genomsnittliga årsavgifts nivån för bostäder uppgår till ca 686 kr per kvm.

Under 2021 planerar föreningen ingen avgiftsförändring.

Medlemsinformation: Vid årets slut var antalet medlemmar 64 st

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren:

- 1990: Omläggning yttertak, fasadrenovering
- 2005: Byte av VA-stammar och elstigare
- 2006: Nya entrédörrar
- 2008: Balkonger uppförda
- 2009: Ny undercentral
- 2010: Nya lägenhetsdörrar
- 2011: Nya lägenhetsfönster, renovering av hissarna
- 2011: Nytt tak över Kronobergsgatan 8 i samband med uppförande av nya lägenheter
- 2012: Installation av fastighetsnät för bredband
- 2013: Renovering av avloppsstammar i bottenplattan (källarplanet)
- 2013: Byte av innergårdens ytskikt
- 2015: Renovering av gårdsfasaderna
- 2016: Renovering av ventilation
- 2016: Trapphusrenovering
- 2017: Fortsatta ventilationsarbeten
- 2018: Stamspolning
- 2019: Renovering av Kungsbalkongerna

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

EKONOMI

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under 2020 har Corona-pandemin varit en stor händelse i vårt samhälle. Spridningen av viruset har haft en begränsad påverkan på bostadsrättsföreningens verksamhet och resultat. Föreningen, tillsammans med våra hyresgäster, har tagit del av de statliga stöd som delats ut. Pandemin har i sin helhet inte påverkat föreningens finansiella ställning. Hyresgästerna är långsiktiga, har en bra fungerande operativ verksamhet. Föreningen ser ingen risk i dagsläget att hyresgästerna inte klarar sig igenom rådande situation.

Föreningen har under 2020 visat bra resultat och har inte genomfört några större planerade investeringar eller underhåll.

Dåligt fungerande ventilationsfläktar på Kronobergsgatan 8 byttes under 2018. Fortfarande återstår dock mindre komplikationer med ventilationssystemet i form av läckage som utretts på Fleminggatan 71 och 73. Detta har nu resulterat i ett förslag på en lösning genom att tätta befintliga ventilationskanaler, genom sk "relining".

Planerat underhåll av större omfattning de närmaste åren är:

- Byte av termostater/ventilationer på samtliga radiatorer, höst 2021. Uppskattad kostnad 300 000-400 000 kronor.
- Tätning av ventilationer, höst 2021. Uppskattad kostnad 0.5-1.0 miljoner kronor.
- Fasaden mot gatan behöver renoveras om ca 2- 4 år. Uppskattad kostnad 1 – 1,5 miljoner kronor.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 62 st. Tillkommande medlemmar under året var 12 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 64 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	3 603	3 772	3 601	3 614
Resultat efter fin. poster	783	-1 151	-464	-1 232
Soliditet, %	58	58	58	56

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2019-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2020-12-31
Insatser	44 473	-	-	44 473
Upplåtelseavgifter	12 404	-	-	12 404
Fond, yttre underhåll	992	-	-539	453
Balanserat resultat	-18 177	-1 151	539	-18 789
Årets resultat	-1 151	1 151	783	783
Äget kapital	38 540	0	783	39 323

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-18 789
Årets resultat	783
Totalt	-18 006

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	361
Balanseras i ny räkning	-18 367
	-18 006

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		3 603	3 786
Rörelseintäkter		78	55
Summa rörelseintäkter		3 681	3 841
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-1 706	-3 605
Övriga externa kostnader	8	-137	-317
Personalkostnader	9	-140	-149
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-549	-563
Summa rörelsekostnader		-2 531	-4 634
RÖRELSERESULTAT		1 150	-793
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	6
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-367	-365
Summa finansiella poster		-367	-358
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		783	-1 151
RETS RESULTAT		783	-1 151

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	62 215	62 595
Markanläggningar	12	1 926	2 091
Maskiner och inventarier	13	29	34
Summa materiella anläggningstillgångar		64 171	64 720
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
		64 171	64 720
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		20	9
Övriga fordringar	14	31	6
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	131	67
Summa kortfristiga fordringar		181	83
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 989	1 647
Summa kassa och bank		2 989	1 647
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
		3 170	1 729
SUMMA TILLGÅNGAR			
		67 341	66 449

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		56 876	56 876
Fond för yttre underhåll		453	992
Summa bundet eget kapital		57 329	57 868
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-18 789	-18 177
Årets resultat		783	-1 151
Summa fritt eget kapital		-18 006	-19 328
SUMMA EGET KAPITAL		39 323	38 540
Avsättningar			
Avsättningar		58	58
Summa avsättningar		58	58
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	12 665	27 300
Summa långfristiga skulder		12 665	27 300
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		14 495	0
Leverantörsskulder		152	150
Skatteskulder		45	31
Övriga kortfristiga skulder		118	85
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	484	284
Summa kortfristiga skulder		15 294	550
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		67 341	66 449

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Stenbrottet 3 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,91 %
Fastighetsförbättringar	0,91 %
Markanläggningar	5 %
Maskiner och inventarier	20 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 429 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
Hysesintäkter, lokaler	1 638	1 631
Intäktsreduktion	-122	37
Årsavgifter, bostäder	1 755	1 749
Övriga intäkter	410	424
Summa	3 681	3 841

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2020	2019
Besiktningkostnader	15	0
Brandskydd	7	0
Fastskötsel/städ tjänster	0	93
Fastskötsel/teknisk förv arvode	55	61
Fastskötsel/teknisk förv extra	63	0
Hiss serviceavtal	5	0
Klottersanering	0	3
Larm och bevakning	51	47
Mattservice	17	0
Snöskottning och sandupptagning	13	18
Sotning	15	0
Städning	83	102
Trädgårdsarbete	2	6
Ventilationskontroll OVK	18	4
Övriga köpta tjänster	16	8
Övriga serviceavtal	5	0
Summa	365	343

NOT 4, REPARATIONER	2020	2019
Dörrar och lås/porttele	6	0
Fasader	24	0
Fönster	1	0
Försäkringsskador	3	0
Reparationer	5	177
Tak	107	0
Tvättstuga	13	0
Vattenskada	30	0
Ventilation	17	0
Summa	205	177

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2020	2019
Övrigt	0	1 952
Summa	0	1 952

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2020	2019
Fastighetsel	170	0
Opphämtning	64	50
Uppvärmning	444	485
Vatten	41	72
Summa	720	608

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2020	2019
Arvode teknisk förvaltning	37	0
Fastighetsförsäkringar	58	54
Fastighetsskatt	241	238
Kabel-TV	11	10
Självrisker	71	0
Övrigt	0	9
Summa	416	311

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
Arvode ekonomisk förvaltning	50	112
Bankkostnader	5	5
Extradebitering förvaltn.	26	11
Konsultkostnader	36	0
Revisionsarvoden	7	19
Serv.avg branschorg.	5	0
Tidigare förvaltning	2	0
Övriga förvaltningskostnader	6	171
Summa	137	317

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2020	2019
Sociala avgifter	33	36
Styrelsearvoden	106	114
Summa	140	149

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2020	2019
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	367	365
Summa	367	365

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	70 499	68 960
Årets inköp	0	1 539
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	70 499	70 499
Ingående ackumulerad avskrivning	-7 904	-7 511
Årets avskrivning	-379	-393
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 284	-7 904
Utgående restvärde enligt plan	62 215	62 595
<i>utgående restvärde ingår mark med</i>	22 925	22 925

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	41 800	41 800
Taxeringsvärde mark	78 400	78 400
Summa	120 200	120 200

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR	2020	2019
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	3 211	3 211
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	3 211	3 211
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 120	-955
Årets avskrivning	-165	-165
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 284	-1 120
Utgående restvärde enligt plan	1 926	2 091
NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	110	73
Inköp	0	37
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	110	110
Ingående ackumulerad avskrivning	-76	-34
Avskrivningar	-5	-42
Utgående ackumulerad avskrivning	-81	-76
Utgående restvärde enligt plan	29	34
NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	31	6
Summa	31	6

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsskötsel	14	0
Försäkringspremier	57	52
Förvaltning	18	0
Kabel-TV	3	0
Räntor	1	0
Städning	0	3
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	38	12
Summa	131	67

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Ränteändringsdag	Räntesats 2020-12-31	Skuld 2020-12-31	Skuld 2019-12-31
Stadshypotek	2021-02-01	1,07 %	5 500	5 500
Stadshypotek	2021-04-30	1,51 %	6 755	6 895
Stadshypotek	2023-04-30	1,69 %	6 825	6 825
Stadshypotek	2021-02-01	1,07 %	2 170	2 170
Stadshypotek	2023-10-30	1,15 %	1 000	1 000
Stadshypotek	2023-09-30	0,99 %	2 410	2 410
Stadshypotek	2022-03-30	1,11 %	2 500	2 500
Summa			27 160	27 300
Varav kortfristig del			14 495	0

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2021 omsätts vid förfall

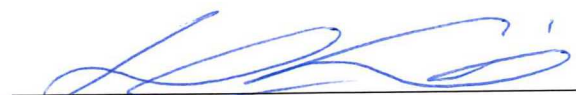
NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Beräknat revisionsarvode	14	19
El	23	18
Fastighetsskötsel	0	18
Förutbetalda avgifter/hyror	320	0
Städning	0	17
Uppvärmning	56	57
Utgiftsräntor	53	56
Vatten	-23	12
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	42	88
Summa	484	284

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	38 575	38 575
Summa	38 575	38 575

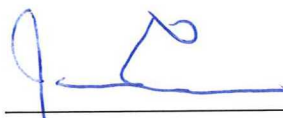
Underskrifter

Stockholm, 29 - 3 - 2021

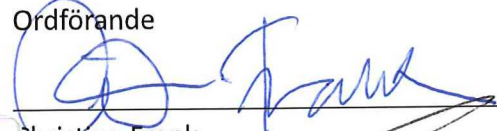
Ort och datum



Svante Lundin
Ordförande



Carl Jonas Gunnarsson Öberg



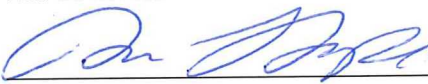
Christine Frank



Kiki Solender



Marcus Mogéus



Robin Hagberg

Min revisionsberättelse har lämnats 6 - 5 - 2021



Jan-Erik Forsberg
Revisor

Till Föreningsstämman i BRF Stenbrottet 3 Org.nr 769603-5067

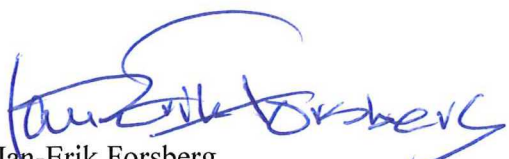
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i BRF Stenbrottet 3 för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat mot lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

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

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 6 Maj 2021


Jan-Erik Forsberg
Revisor