

# Brf Stenbrottet 66 i Solna

Org nr 769611-1223

## Årsredovisning 2018

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	8
- noter	9

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 2018-01-01 - 2018-12-31.

#### 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 Huvudstagatan 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 m<sup>2</sup>

Total lokalyta: 355 m<sup>2</sup>

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 fastighetskötaravtal med Aseka Hiss & Fastighet AB.

#### Hemsida

Föreningen har en hemsida med adress [www.huvudstadsgatan22.se](http://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 1 337 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 signature and initials in blue ink, including the number 15.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året utfört löpande underhåll för 32 417 kronor. Radonmätningen avslutades med godkänt resultat. Energideklaration har upprättats och med denna kom påpekande om möjligheter till besparingar. Styrelsen har lagt till dessa åtgärder till vad som redan tidigare var beslutat. Expansionskärlet är bytt och justering av värmefördelningen i huset har påbörjats.

### MEDLEMSINFORMATION

#### Förändringar i medlemsantalet

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Under året har tre överlåtelser skett.

Inga väsentliga förändringar av antalet medlemmar har skett under räkenskapsåret.

#### Styrelse, revisorer och valberedning

Under året har styrelsen fram till den ordinarie föreningsstämman 2018-05-24 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Christian Senyk Simon Grudéus Tommy Söderqvist Mathias Nordin Predrag Ljubinkovic	Ordförande Kassör Ledamot Ledamot Ledamot
Suppleant	Per-Arne Stjärnström	

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2018-05-24 haft följande sammansättning:

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

Styrelsen har under räkenskapsåret haft tio protokollförda sammanträden.

Revisorer	
Ordinarie	Kerstin Johansson
Suppleant	Elisabet Johansson

Valberedning	Anna Nygren Lars Birgersson
--------------	--------------------------------

#### Stadgar

De senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2017-12-22

## FLERÅRSÖVERSIKT

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Nettoomsättning	tkr	1 858	1 846	1 843	1 840	1 822
Resultat efter finansiella poster	tkr	106	-29	277	-83	-178
Soliditet	%	69	67	66	65	65
Kassalikviditet	%	175	282	534	423	290
Årsavgift bostäder, genomsnitt per kvm boyta	kr	720	720	720	720	720
Värmekostnad per kvm totalyta	kr	112	105	107	99	101
Elkostnad per kvm totalyta	kr	17	16	17	14	15
Vattenkostnad per kvm totalyta	kr	16	17	18	17	17
Fastighetslån per kvm	kr	9 952	10 568	11 366	11 478	11 686
Genomsnittlig skuldränta	%	1,12	1,04	1,12	2,40	3,01

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>
<b>Belopp vid årets ingång</b>	47 000 100	786 597	234 436	-29 242	47 991 891
Avsättning till fond för yttre underhåll		128 300	-128 300		
lanspråktagande av fond för yttre underhåll		-200 000	200 000		
Omföring av föregående års resultat			-29 242	29 242	-
Årets resultat				<u>105 782</u>	<u>105 782</u>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	47 000 100	714 897	276 894	105 782	48 097 673

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "M", "M", "D", and "T".



## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande:

Balanserat resultat	276 894
Årets resultat	105 782
	<hr/>
kronor	382 676

Styrelsen föreslår att resultatet behandlas så att

Reservering fond för yttre underhåll, enligt budget	128 300
Reservering fond för yttre underhåll, utöver budget	0
anspråkstagande av fond för yttre underhåll	-94 000
Balanseras i ny räkning	348 376
	<hr/>
kronor	382 676

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

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "ch", "M", "MR", "TS", and "TS".

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 858 248	1 846 223
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 858 248</b>	<b>1 846 223</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-751 801	-871 026
Övriga externa kostnader		-81 302	-88 270
Personalkostnader		0	0
Avskrivningar		-669 780	-668 974
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 502 883</b>	<b>-1 628 270</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>355 365</b>	<b>217 953</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 651	1 949
Räntekostnader och liknande resultatposter		-252 234	-249 144
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-249 583</b>	<b>-247 195</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>105 782</b>	<b>-29 242</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>105 782</b>	<b>-29 242</b>

*J. M. M.  
ok 9/15*

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4, 5	69 243 012	69 912 792
Maskiner och inventarier		0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>69 243 012</b>	<b>69 912 792</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>69 243 012</b>	<b>69 912 792</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		3 775	3 782
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		58 241	52 549
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>62 016</b>	<b>56 331</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bankmedel	6	850 092	1 435 770
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>850 092</b>	<b>1 435 770</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>912 108</b>	<b>1 492 101</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>70 155 120</b>	<b>71 404 893</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsattser		47 000 100	47 000 100
Fond för yttre underhåll		714 897	786 597
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>47 714 997</b>	<b>47 786 697</b>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		276 894	234 436
Årets resultat		105 782	-29 242
<b>Summa fritt eget kapital/ansamlad förlust</b>		<b>382 676</b>	<b>205 194</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>48 097 673</b>	<b>47 991 891</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	7	21 535 872	22 884 128
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>21 535 872</b>	<b>22 884 128</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut	7	248 256	248 256
Leverantörsskulder		75 008	45 696
Skatteskulder		8 681	18 493
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		189 630	216 429
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>521 575</b>	<b>528 874</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>70 155 120</b>	<b>71 404 893</b>

*Handwritten signature and date: 2018-12-31*

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Årets resultat	105 782	-29 242
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	669 780	668 974
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>775 562</b>	<b>639 732</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Förändring av kortfristiga fordringar	-5 685	3 212
Förändring av leverantörsskulder	29 311	-17 406
Förändring av kortfristiga skulder	-36 611	68 771
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändring av rörelsekapitalet</b>	<b>762 577</b>	<b>694 309</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-1 348 256	-1 748 256
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 348 256</b>	<b>-1 748 256</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-585 679</b>	<b>-1 053 947</b>
Likvida medel vid årets början	1 435 770	2 489 718
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>850 091</b>	<b>1 435 771</b>

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*

## 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 föreningsstämma 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.

Handwritten signature and date in blue ink, appearing to be 'S. M. M.' followed by a date '17/3'.



**Not 2      Nettoomsättning**

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Årsavgifter bostadsrätter	1 320 456	1 320 456
Hyror lokaler	386 958	381 620
Hyror parkeringar	101 346	101 676
TV, bredband, telefoni	41 580	41 580
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	7 908	891
<b>Summa</b>	<b>1 858 248</b>	<b>1 846 223</b>

**Not 3      Driftskostnader**

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Löpande underhåll	32 417	27 771
Periodiskt underhåll	94 261	317 927
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	57 750	0
Uppvärmningskostnad	244 863	230 398
Vatten- och avloppsavgifter	35 416	36 243
Elavgifter	37 139	35 541
Renhållning	23 044	15 760
Snöröjning	73 202	55 500
Förbrukningsinventarier/materiel	458	0
Fastighetsförsäkringar	24 752	23 872
Kabel-tv	69 365	69 365
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	59 134	58 650
<b>Summa</b>	<b>751 801</b>	<b>871 027</b>

*Handwritten signature and initials in blue ink.*

**Not 4 Byggnader och mark**

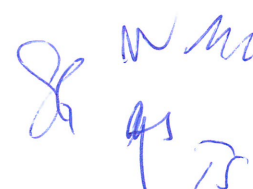
	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde byggnad	60 950 000	60 950 000
Utgående anskaffningsvärde	60 950 000	60 950 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 087 208	-3 418 234
Årets avskrivning	-669 780	-668 974
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 756 988	-4 087 208
Mark	13 050 000	13 050 000
<b>Summa bokfört värde</b>	<b>69 243 012</b>	<b>69 912 792</b>
Taxeringsvärde byggnader	29 242 000	29 242 000
Taxeringsvärde mark	13 530 000	13 530 000
	42 772 000	42 772 000
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	39 800 000	39 800 000
Lokaler	2 972 000	2 972 000

**Not 5 Ställda säkerheter**

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Fastighetsinteckningar	27 000 000	27 000 000
	<b>27 000 000</b>	<b>27 000 000</b>

**Not 6 Kassa och bank**

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Nordea företagskonto	421 088	809 418
SBAB	429 004	626 352
<b>Summa</b>	<b>850 092</b>	<b>1 435 770</b>



**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%	78 080	7 593 280	2019-03-30
Handelsbanken Stadshypotek	1,17%	120 176	5 940 848	2020-03-30
Handelsbanken Stadshypotek	1,17%	50 000	8 250 000	2021-09-30
Summa fastighetslån		248 256	21 784 128	

Avgår beräknade amorteringar nästa räkenskapsår, redovisas som kortfristig skuld

**Summa långfristig del**

-248 256  
**21 535 872**


Solna 2019-



Christian Senyk  
Ordförande



Ulf Källås



Tommy Söderqvist



Mathias Nordin



Simon Grudéus

Vår revisionsberättelse har lämnats Stockholm 2019-



Kerstin Johansson