

# Brf Stenbrottet 66 i Solna

Org nr 769611-1223

## Årsredovisning 2019

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 2019-01-01 - 2019-12-31.

#### 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 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 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 1 377 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.

  
MN  
D3  
LH

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Föreningen har under året utfört löpande underhåll för 98 731 kronor och periodiskt underhåll för 142 012 kronor.

Föregående år påbörjade föreningen en injustering av värmecentralen, som avslutades under innevarande år. Vidare har föreningen bytt telefonen i hissen mot en ny. Under året har det varit ett par avstängningar av vattnet, vilket har berott på att fjärrvärmeledningarna i gatan har bytts och på spolningar av avloppsledningarna. Vid årsstämman 2019 beslutades att ta bort en bänk på framsidan av huset och detta utfördes kort efter stämman. Lokalhyresgästen Hemtjänstkompaniet köptes upp av Attendo vilket innebär att Attendo nu är hyresgäst. Föreningen har gjort en extra amortering på lånen om 500 000 kr.

### **Väsentliga händelser efter räkenskapsåret**

COVID-19 utbrottet i början av 2020 har på kort tid gett stora effekter på både den svenska ekonomin och världsekonomin. Föreningen har lagt om det lån som förföll den 31 mars 2020, och har, trots oroligheterna i ekonomin, kunnat behålla samma räntenivå. För föreningen har det ännu inte uppkommit några märkbara effekter på grund av utbrottet, och på kortare sikt bör det inte ha någon påverkan alls. I skrivande stund är för tidigt att avgöra om och i så fall hur föreningen kan komma att påverkas på längre sikt, men påverkan på föreningens framtida utveckling och ekonomiska ställning bör vara begränsad.

mn  
rs  
[Signature]

## MEDLEMSINFORMATION

### Förändringar i medlemsantalet

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Inga väsentliga förändringar av antalet medlemmar har skett under räkenskapsåret.

### Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har fram till den ordinarie föreningsstämman 2019-05-23 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 efter den ordinarie föreningsstämman 2019-05-23 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 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

MA  
RS  
EP  
W



## FLERÅRSÖVERSIKT

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsättning	tkr	1 862	1 858	1 846	1 843	1 840
Resultat efter finansiella poster	tkr	36	106	-29	277	-83
Soliditet	%	69	69	67	66	65
Kassalikviditet	%	89	175	282	534	423
Årsavgift bostäder, genomsnitt per kvm boyta	kr	720	720	720	720	720
Värmekostnad per kvm totalyta	kr	110	112	105	107	99
Elkostnad per kvm totalyta	kr	18	17	16	17	14
Vattenkostnad per kvm totalyta	kr	16	16	17	18	17
Fastighetslån per kvm totalyta	kr	9 610	9 952	10 568	11 366	11 478
Genomsnittlig skuldränta	%	1,17	1,12	1,04	1,12	2,40

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

## FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

	<u>Insatser</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>	<u>Summa</u>
<b>Belopp vid årets ingång</b>	47 000 100	714 897	276 894	105 782	48 097 673
Avsättning till fond för yttre underhåll		128 300	-128 300		
lanspråktagande av fond för yttre underhåll		-94 000	94 000		
Omföring av föregående års resultat			105 782	-105 782	
Årets resultat				35 683	35 683
<b>Belopp vid årets utgång</b>	47 000 100	749 197	348 376	35 683	48 133 356

MA  
D  
OK  
S

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande:

Balanserat resultat	348 377
Årets resultat	35 683
	<hr/>
kronor	384 060

Styrelsen föreslår att resultatet behandlas så att

Reservering fond för yttre underhåll, enligt budget	166 200
Reservering fond för yttre underhåll, utöver budget	0
anspråkstagande av fond för yttre underhåll	-130 000
Balanseras i ny räkning	347 860
	<hr/>
kronor	384 060

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

MN  
TS  
AP  
SA

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 862 243	1 858 248
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 862 243</b>	<b>1 858 248</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	3	-825 043	-751 801
Övriga externa kostnader		-81 182	-81 302
Personalkostnader		0	0
Avskrivningar		-669 780	-669 780
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 576 005</b>	<b>-1 502 883</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>286 238</b>	<b>355 365</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		512	2 651
Räntekostnader och liknande resultatposter		-251 067	-252 234
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-250 555</b>	<b>-249 583</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>35 683</b>	<b>105 782</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>35 683</b>	<b>105 782</b>

MN  
DS  
AS  
Q

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4, 5	68 573 232	69 243 012
Maskiner och inventarier		0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>68 573 232</b>	<b>69 243 012</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>68 573 232</b>	<b>69 243 012</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		3 792	3 775
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		53 457	58 241
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>57 249</b>	<b>62 016</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bankmedel	6	753 244	850 092
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>753 244</b>	<b>850 092</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>810 493</b>	<b>912 108</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>69 383 725</b>	<b>70 155 120</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		749 197	714 897
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>47 749 297</b>	<b>47 714 997</b>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		348 377	276 894
Årets resultat		35 683	105 782
<b>Summa fritt eget kapital/ansamlad förlust</b>		<b>384 060</b>	<b>382 676</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>48 133 357</b>	<b>48 097 673</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	7	20 337 616	21 535 872
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>20 337 616</b>	<b>21 535 872</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut	7	698 256	248 256
Leverantörsskulder		53 578	75 008
Skatteskulder		7 198	8 681
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		153 720	189 630
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>912 752</b>	<b>521 575</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>69 383 725</b>	<b>70 155 120</b>

M  
S  
S  
S



<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Årets resultat	35 683	105 782
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	669 780	669 780
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>705 463</b>	<b>775 562</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Förändring av kortfristiga fordringar	4 767	-5 685
Förändring av leverantörsskulder	-21 429	29 311
Förändring av kortfristiga skulder	-37 393	-36 611
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet</b>	<b>651 408</b>	<b>762 577</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-748 256	-1 348 256
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-748 256</b>	<b>-1 348 256</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-96 848</b>	<b>-585 679</b>
Likvida medel vid årets början	850 092	1 435 770
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>753 244</b>	<b>850 091</b>

MN  
TS  
Hs  
SA

## 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 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 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.

112  
15  
Afs  
aa

**Not 2      Nettoomsättning**

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Årsavgifter bostadsrätter	1 320 456	1 320 456
Hyror lokaler	397 583	386 958
Hyror parkeringar	98 458	101 346
TV, bredband, telefoni	41 580	41 580
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	4 166	7 908
<b>Summa</b>	<b>1 862 243</b>	<b>1 858 248</b>

**Not 3      Driftskostnader**

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Löpande underhåll	98 731	32 417
Periodiskt underhåll	142 012	94 261
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	9 583	57 750
Uppvärmningskostnad	240 275	244 863
Rengöring ventilation, brandskydd	1 188	0
Vatten- och avloppsavgifter	35 062	35 416
Elavgifter	39 289	37 139
Renhållning	26 719	23 044
Snöröjning	67 781	73 202
Förbrukningsinventarier/materiel	2 691	458
Fastighetsförsäkringar	24 779	24 752
Kabel-tv	70 598	69 365
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	66 334	59 134
<b>Summa</b>	<b>825 042</b>	<b>751 801</b>

  
MN  
TS  
AP

**Not 4 Byggnader och mark**

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde byggnad	60 950 000	60 950 000
Utgående anskaffningsvärde	60 950 000	60 950 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 756 988	-4 087 208
Årets avskrivning	-669 780	-669 780
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 426 768	-4 756 988
Mark	13 050 000	13 050 000
<b>Summa bokfört värde</b>	<b>68 573 232</b>	<b>69 243 012</b>
Taxeringsvärde byggnader	33 476 000	29 242 000
Taxeringsvärde mark	21 928 000	13 530 000
	55 404 000	42 772 000
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	51 800 000	39 800 000
Lokaler	3 604 000	2 972 000

**Not 5 Ställda säkerheter**

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Fastighetsinteckningar	27 000 000	27 000 000
	<b>27 000 000</b>	<b>27 000 000</b>

**Not 6 Kassa och bank**

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Nordea företagskonto	443 729	421 088
SBAB	309 516	429 004
<b>Summa</b>	<b>753 245</b>	<b>850 092</b>

MN  
IS  
AS



**Not 7      Skulder till kreditinstitut**

	<u>Ränta</u>	<u>Amortering kommande år</u>	<u>Skuld</u>	<u>Omsättes</u>
Handelsbanken Stadshypotek	1,20%	78 080	7 015 200	2022-03-30
Handelsbanken Stadshypotek	1,17%	570 176	5 820 672	2020-03-30
Handelsbanken Stadshypotek	1,17%	<u>50 000</u>	<u>8 200 000</u>	2021-09-30
Summa fastighetslån		698 256	21 035 872	

Avgår beräknade amorteringar nästa räkenskapsår, redovisas som kortfristig skuld

-698 256

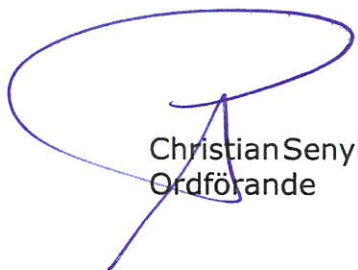
**Summa långfristig del**

**20 337 616**

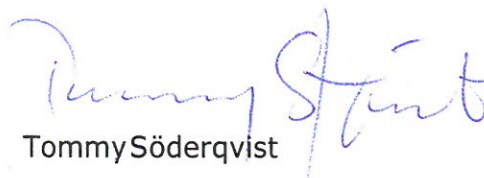
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

19 344 592

Solna 2020-



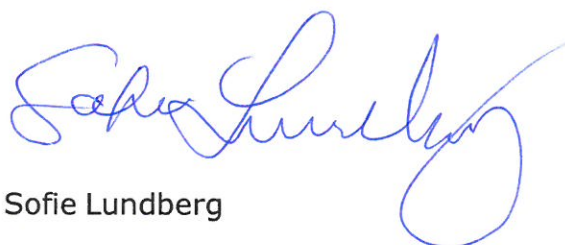
Christian Senyk  
Ordförande



Tommy Söderqvist



Mathias Nordin



Sofie Lundberg



PER-ARNE STJÄRNSTRÖM

Vår revisionsberättelse har lämnats Solna 2020-



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 2019. 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 2020 04 25



Kerstin Johansson

Revisor

Ellen Johansson

Revisor