

Årsredovisning för
Brf Stenhuggaren

725000-0556

Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-10
Underskrifter	10

Årsredovisningen är framtagen
av föreningens styrelse i samarbete med
Förvaltnings AB Graden

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Stenhuggaren, 725000-0556 får härmed avge årsredovisning för 2019.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Verksamheten

Den ekonomiska förvaltningen har under året, enligt förvaltningsavtal, handhåfts av Förvaltnings AB Graden.

Städning, fastighetsskötsel och teknisk förvaltning har utförts av Riksbyggen.

Vid årets utgång var medlemsantalet 101 stycken fördelade på 75 stycken lägenheter.

Fastigheten är försäkrad genom Bostadsrätterna.

Styrelsen

Ordförande	Per Olov Karmehed
Vice Ordf	Lena Ljungars
Sekreterare	Alexander von Gegerfelt
Ledamot	Ann-Christine Sporrang
Ledamot	Magnus Hieronymus

Suppleant

Anna Kurtsson
Alexander Wikström
Jenny Melander

Revisor

Thomas Colmodin

Valberedning

Inger Sundström, sammankallande
Jacqueline Zardan

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter - två i förening. Styrelsen har beviljat 12 stycken lägenhetsöverlåtelser under året. Styrelsen har beviljat två andrahandsuthyrning under året. Under året har styrelsen hållit sex stycken protokollförda sammanträden samt en ordinarie föreningsstämma den 2019-05-09.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Stenhuggaren 24
Adress:	Sandgatan 34 & 36, Smedjegatan 26 & 28
Byggår:	1958
Taxeringsvärde:	64 561 000 kr varav byggnadsvärde 35 201 000 kr
Lägenhetsfördelning:	75 lägenheter, 2 butikslokaler & 2 källarlokaler
Total boyta:	4 420 m ²
Lokalarea	441m ²
Fastighetens areal:	2 288 m ²

Lägenhetsfördelning

1 rum och kök	14 st
2 rum och kök	30 st
3 rum och kök	21 st
4 rum och kök	10 st

Garage	36 st
P-platser	16 st

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Energideklaration utfört på båda fastigheterna.

Nya ägare till Lottas konditori & bageri.

Ny belysning i tapphusen på Smedjegatan. Ledbelysning med rörelsedetektorer.

Avtalet med Riksbyggen är uppsagt.

Not Eget kapital

	Insatser	Reservfond	Fond fastighets- underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	434 400	21 405	940 000	3 134 564	399 652
Resultatdisp. enligt stämmobeslut				399 652	-399 652
Fondavsättning enligt stämmobeslut			125 000	-125 001	
Årets resultat					476 563
Vid årets slut	434 400	21 405	1 065 000	3 409 215	476 563

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	Belopp i kr 2015
Nettoomsättning	2 884 626	2 853 583	2 784 668	2 783 897	2 776 990
Resultat efter finansiella poster	483 400	406 087	131 463	198 088	128 227
Resultat i % av nettoomsättningen	16,8	14,2	4,7	7,1	4,6
Soliditet, %	37,5	34,6	32,0	30,9	29,5
Balansomslutning	14 419 374	14 233 577	14 166 050	14 258 123	14 288 600
Nyckeltal i kr/m² boyta					
Årsavgift	564	560	548	548	548
Lån	1 897	1 966	2 036	2 102	2 172
Gemensam elkostnad	27	27	23	22	20
Värmekostnad	149	152	144	141	126
Vattenkostnad	34	32	33	30	30
Renhållning	20	19	17	19	23

Förslag till disposition av föreningens resultat

	Belopp i kr
Till stämmans förfogande står följande belopp	
balanserat resultat	3 409 215
årets resultat	476 562
Totalt	3 885 777
styrelsen föreslår följande disposition till stämman	
till föreningens fond fastighetsunderhåll reserveras enligt stadgarna ett belopp motsvarande minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärdet.	193 700
balanseras i ny räkning	3 692 077
Summa	3 885 777

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 884 626	2 853 583
Övriga rörelseintäkter		14 746	35 501
Summa rörelseintäkter		2 899 372	2 889 084
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 940 168	-1 996 333
Personalkostnader	4	-110 852	-111 206
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-282 852	-283 000
Summa rörelsekostnader		-2 333 872	-2 390 539
Rörelseresultat		565 500	498 545
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		31 950	29 250
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 478	2 508
Räntekostnader och liknande resultatposter		-118 528	-124 216
Summa finansiella poster		-82 100	-92 458
Resultat efter finansiella poster		483 400	406 087
Bokslutsdispositioner		0	0
Resultat före skatt		483 400	406 087
Skatter			
Skatt		-6 837	-6 435
Årets resultat		476 563	399 652

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	11 054 804	11 337 656
Summa materiella anläggningstillgångar		11 054 804	11 337 656
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		77 569	77 569
Summa finansiella anläggningstillgångar		77 569	77 569
Summa anläggningstillgångar		11 132 373	11 415 225
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		14 950	10 645
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		25 166	48 333
Summa kortfristiga fordringar		40 116	58 978
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 246 885	2 759 374
Summa kassa och bank		3 246 885	2 759 374
Summa omsättningstillgångar		3 287 001	2 818 352
SUMMA TILLGÅNGAR		14 419 374	14 233 577

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser			
Reservfond		434 400	434 400
Fond fastighetsunderhåll		21 405	21 405
Summa bundet eget kapital		1 065 000	940 000
		1 520 805	1 395 805
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 409 215	3 134 564
Årets resultat		476 563	399 652
Summa fritt eget kapital		3 885 778	3 534 216
Summa eget kapital		5 406 583	4 930 021
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	8 157 449	8 383 753
Summa långfristiga skulder		8 157 449	8 383 753
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	226 304	307 504
Leverantörsskulder		147 426	160 010
Skatteskulder		13 272	15 756
Övriga skulder		11 000	10 999
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	457 340	425 534
Summa kortfristiga skulder		855 342	919 803
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 419 374	14 233 577

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag.
Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.
Följande avskrivningstider tillämpas:

<u>Anläggningstillgångar</u>	<u>År</u>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	75

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Månadsavgifter	2 494 013	2 475 532
Lokalhyror	235 707	231 245
Garagehyror	134 729	128 418
Bilplatshyror utan el	19 439	17 959
Övriga elintäkter	720	420
Öresutjämning	18	9
	<u>2 884 626</u>	<u>2 853 583</u>

Not 3 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
El		
Värme	120 976	118 049
Vatten och avlopp	659 813	672 457
Renhållning, sophantering	149 985	140 475
Snöröjning	88 933	86 035
Fastighetsskötsel inhyrd	13 185	903
Reparation och underhåll	168 990	140 705
Övriga driftskostnader	100 953	100 479
Hisskostnader	17 713	6 704
Fastighetsskatt/kommunal fastighetsavgift	86 481	73 565
Fastighetsförsäkringar	128 885	120 195
Serviceavtal	52 111	48 529
Gemensamt tv-anläggning	3 481	
Förbrukningsinventarier	100 558	98 456
Planerat underhåll	2 025	69 095
Övriga föreningskostnader	69 306	160 000
Administrationskostnader	36 130	32 503
Extern revisionskostnad	111 919	107 430
Bankkostnader	10 000	10 000
Övriga främmande tjänster	3 232	4 142
Föreningsavgifter	8 750	
	6 741	6 611
Summa	1 940 167	1 996 333

Not 4 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvoden	84 350	89 450
Sociala kostnader	26 502	21 756
	110 852	111 206

Not 5 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	18 875 503	18 875 503
	18 875 503	18 875 503
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-7 537 847	-7 254 847
-Årets avskrivning enligt plan	-282 852	-283 000
	-7 820 699	-7 537 847
Redovisat värde vid årets slut	11 054 804	11 337 656

Not 6 Kortfristiga placeringar

	Redovisat värde	Marknadsvärde 2019-12-31
Swedbank AB A Aktie (SE0000242455)	77 569	313 763
	77 569	313 763

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Löptid	Ränta	2019-12-31	2018-12-31
Stadshypotek 19177 tidigare 957703	3 mån	0,83%	744 800	805 600
Stadshypotek 889010	2019-12-30	1,35%	0	2 595 500
Stadshypotek 957256 tidigare 9595500	2022-03-30	1,26%	2 514 300	2 595 500
Stadshypotek 792349	2020-03-30	1,69%	2 610 353	2 694 657
Stadshypotek 49505	2022-12-30	1,27%	2 514 300	0
			8 383 753	8 691 257
Varav kortfristig del 1 år			-226 304	-307 504
Kvarstående långfristig del			8 157 449	8 383 753
Summa skulder långfristig del 1 - 5 år från balansdagen			-905 216	-1 230 016
Summa skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen			7 252 233	7 153 737

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	12 426 300	12 426 300
Summa ställda säkerheter	12 426 300	12 426 300

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner	79 850	88 450
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	25 088	21 442
Upplupna räntekostnader	1 528	2 140
Förutbetalda intäkter	227 796	180 748
Upplupna revisionskostnader	10 000	10 000
Övriga upplupna kostnader	113 079	122 754
	457 341	425 534

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

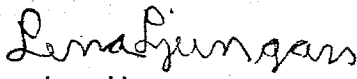
Ny tvättmaskin på Sandgatan.

Vår byggkonsult har fått i uppdrag att ta in offerter på takrenoveringen.

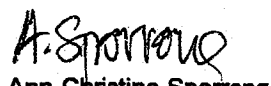
Underskrifter

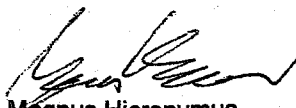
Norrköping 2020-03-31


Per Olov Karmehed
Styrelseordförande

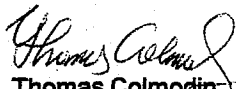

Lena Ljungars


Alexander von Gegerfelt


Ann-Christine Sporrang


Magnus Hieronymus

Min revisionsberättelse har lämnats den 31/3 2020.


Thomas Colmodin
Revisor

Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Stenhuggaren
org.nr. 725000-0556**

Jag har granskat verksamhetsberättelsen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i **Bostadsrättsföreningen Stenhuggaren** för räkenskapsåret 2019. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om verksamhetsberättelsen och förvaltningen på grund av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed. Det innebär att jag har planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att verksamhetsberättelsen inte innehåller väsentliga fel. En revision omfattar att granska ett urval av underlag för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i verksamhetsberättelsen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen, för att kunna bedöma om styrelsen handlat i strid med stadgarna. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för att föreslå årsmötet:

att bevilja styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Norrköping den 31 mars 2020



Thomas Colmodin