

ÅRSREDOVISNING

Brf Stenbrottet 4

Org nr 769604-2923

2019-01-01 – 2019-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Stenbrottet 4 avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31, föreningens tjugonde verksamhetsår.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Stenbrottet 4 registrerades hos Bolagsverket 1999-05-17.

Föreningen har sitt säte i Lidingö kommun.

Ekonomisk plan upprättades 1999-11-30 och registrerades 1999-12-13.

Aktuella stadgar är registrerade hos Bolagsverket 2019-02-14.

Föreningen är ur skattehänseende ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening).

Styrelse

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter.

Nuvarande styrelse är utsedd vid extra föreningsstämma 2019-09-02.

Hans Tarandi

ordförande

Ola Boström

kassör

Carin Gerdin

ledamot

Susanne Hedin

ledamot, utsedd vid extra stämman 2019-09-02

Mikael Jakobsson

ledamot, utsedd vid extra stämman 2019-09-02

Evi Verendel

ledamot

Philip Andresen

suppleant

Madeleine Ramel Tunevall

suppleant, utsedd vid extra stämman 2019-09-02

Styrelsen har under året hållit 7 st protokollförda möten, samtliga efter ordinarie föreningsstämma den 8 maj 2019.

Styrelsearvoden avseende år 2019 om 20 000 kr (föregående år 18 000 kr) exklusive sociala avgifter har utbetalats.

Extra föreningsstämma har hållits 2019-09-02.

Revisor

Föreningens revisor, vald vid ordinarie föreningsstämma 2019-05-20, har varit

Christopher Friis

revisor

Kostnad för revision av år 2019 om 4 500 kr har reserverats i bokslutet.

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Anton Roos och Kaj Tiblad.

Fastighet

Föreningen äger fastigheten Stenbrottet 4 med adress Torsvikssvängen 4 A och B, Lidingö. Byggnaden, som ursprungligen är uppförd 1950 och totalrenoverad 1988, innehåller 15 st bostadslägenheter, samtliga 2 R o k, med en total lägenhetsyta om 805 m².

Dessutom innehåller byggnaden 1 st lokal om ca 120 m².
Till fastigheten hör 5 st parkeringsplatser.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring.

Taxeringsvärdet 2019 uppgår till 20 158 000 kr (föregående år 15 758 000 kr) fördelat enligt nedan:

(tkr)	Bostäder	Lokaler	Summor
Byggnad	9 200	923	10 123
Mark	9 200	835	10 035
Summor	18 400	1 758	20 158

Årets reparationer, underhåll och investeringar

Årets löpande reparationer uppgår till ca 29 tkr (ca 159 tkr).

Årets underhållskostnader uppgår till ca 13 tkr (ca 33 tkr).

Inga investeringar har skett under året.

Framtida planerat underhåll

Planerat underhåll för ca 200 000 kr under 2020 (ventilation och vattenskador).

Förvaltning

Fastighetsskötsel och fastighetsstädning sköts i egen regi. Föreningen har därtill avtal med Dygnet Runt Service Fastighets Jour AB för akuta ärenden. Ekonomisk förvaltning har ombesörjts av Kanold Redovisning AB. Trapphusstädning har ombesörjts av Torsviks Städ AB.

Per 2019-12-31 uppgick föreningens lån till totalt 5 048 000 kr (föregående år 5 098 000 kr).
Uttagna och ställda panter 6 230 000 kr. Eventualförpliktelser - inga.

Medlemsinformation

Upplåtelser och överlåtelser

Av totalt 15 st bostadslägenheter upplåts per bokslutsdagen 14 st lägenheter med bostadsrätt samt 1 st lägenhet med hyresrätt.

Inga lägenhetsöverlåtelser har skett under året.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. Om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåts i andra hand är nyttjanderätten till lägenheten som innehas med bostadsrätt förverkad och föreningen berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning. Vid andrahandsuthyrning debiteras uthyraren enligt stadgarna en årlig avgift om högst 10% av gällande basbelopp. Upplåts en lägenhet under del av år får avgiften tas ut efter det antal kalendermånader som andrahandsuthyrningen omfattar.

Förändringar i medlemsantalet	2019	2018
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	21	20
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	0	4
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	- 0	- 3
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	21	21

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	696 648	687 515	684 024	681 476
Resultat efter finansiella poster	107 591	- 51 338	141 945	152 126
Balansomslutning	12 747 423	12 656 235	12 770 041	12 655 965
Kassa och bank	1 771 304	1 620 025	1 670 765	1 497 310
Soliditet	59%	58%	58%	58%
Belåningsgrad	25%	32%	33%	33%
Fastighetslån kr/m ² BR-yta	6 713	6 779	6 846	6 896
Skuldkvot	7,2	7,4	7,5	7,6
Årsavgift kr/m ² /år, genomsnitt	584	584	584	584
Bostadshyra kr/m ² /år vid 31/12	1 204	1 177	1 162	1 162
Uppvärmning kr/m ² (tot)	154	154	150	151
Resultat exkl avskrivningar o. underhåll kr/m ² (tot)	201	51	249	235

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	5 899 227	234 230	1 069 112	223 461	- 51 338	7 374 692
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:						
Reservering till fond för yttre underhåll			47 274	- 47 274		
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			- 33 288	33 288		
Balanseras i ny räkning				- 51 338	51 338	
Årets resultat					107 591	107 591
Belopp vid årets utgång	5 899 227	234 230	1 083 098	158 137	107 591	7 482 283

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	158 137
Årets resultat	107 591
Summa	265 728

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	60 474
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	- 13 408
Balanseras i ny räkning	218 662
Summa	265 728

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar samt tilläggsupplysningar. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

Styrelsen tackar medlemmarna för ett gott samarbete under det gångna året, och önskar föreningen ett framgångsrikt år 2020.

Resultaträkning	Not	2019	2018
<i>Rörelseintäkter</i>			
Nettoomsättning	1	<u>696 648</u>	<u>687 515</u>
<i>Summa rörelseintäkter</i>		696 648	687 515
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader	2	- 427 089	- 586 769
Personalkostnader	3	- 23 526	- 22 149
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>- 64 819</u>	<u>- 64 819</u>
<i>Summa rörelsekostnader</i>		- 515 434	- 673 737
<i>Rörelseresultat</i>		181 214	13 778
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>- 73 623</u>	<u>- 65 116</u>
<i>Summa finansiella poster</i>		- 73 623	- 65 116
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		107 591	- 51 338
<i>Årets resultat</i>		107 591	- 51 338

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2019-12-31	2018-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	<u>10 920 016</u>	<u>10 984 835</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		10 920 016	10 984 835
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		<u>2 000</u>	<u>2 000</u>
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		2 000	2 000
Summa anläggningstillgångar		10 922 016	10 986 835
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	200
Övriga fordringar		35 968	35 638
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	<u>18 135</u>	<u>13 537</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		54 103	49 375
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	6	<u>1 771 304</u>	<u>1 620 025</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		1 771 304	1 620 025
Summa omsättningstillgångar		1 825 407	1 669 400
SUMMA TILLGÅNGAR		12 747 423	12 656 235

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		6 133 457	6 133 457
Fond för yttre underhåll		<u>1 083 098</u>	<u>1 069 112</u>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		7 216 555	7 202 569
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		158 137	223 461
Årets resultat		<u>107 591</u>	<u>- 51 338</u>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		265 728	172 123
SUMMA EGET KAPITAL		7 482 283	7 374 692
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	<u>4 998 000</u>	<u>5 048 000</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		4 998 000	5 048 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	50 000	50 000
Leverantörsskulder		29 695	27 220
Skatteskulder	8	73 870	70 940
Övriga skulder		9 526	9 549
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	<u>104 049</u>	<u>75 834</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		267 140	233 543
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 747 423	12 656 235

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Nyckeltal

Soliditet uttrycks som eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Belåningsgrad uttrycks som fastighetslåneskuld i förhållande till taxeringsvärdet.

Skuldkvot uttrycks som fastighetslån i förhållande till intäkter. Under 5 = bra, över 10 = inte bra.

Resultat exkl avskrivningar och underhåll per m² (tot) visar vad verksamheten lämnat i överskott per m² totalyta för att finansiera kommande underhåll och återinvesteringar i fastigheten.

Fond för yttre underhåll

I enlighet med föreningens stadgar skall reservering till fond för yttre underhåll göras med 60 474 kr motsvarande 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde. Fonden skall nyttjas för att täcka underhållskostnader upptagna i underhållsplanen. Uttag från fonden skall alltid föregås av ett stämmobeslut.

Materiella anläggningstillgångar och avskrivningsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och ev. nedskrivningar. Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungligt anskaffningsvärde. Avskrivningen beräknas linjärt över tillgångens nyttjandeperiod.

Föreningen har som princip att kostnadsföra reparationer och renoveringar av underhållskaraktär. Andra för fastigheten värdehöjande åtgärder aktiveras och skrivs av enligt ovanstående princip.

Avskrivningar

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	200 år
Fastighetsförbättringar 2001 Tvättstuga	20 år
Fastighetsförbättringar 2009 Värmecentral	20 år

Not 1 Nettoomsättning	2019	2018
Årsavgifter	438 984	438 984
Hysesintäkter bostad	63 468	62 187
Hysesintäkter lokal	182 196	176 544
Hysesintäkter parkering	12 000	9 800
Summa	696 648	687 515

Not 2 Övriga externa kostnader	2019	2018
<i>Driftskostnader</i>		
<i>Fastighetskostnader</i>		
Fastighetsskötsel	5 779	12 044
Snöröjning	29 052	26 505
Gårdskostnader	7 131	28 663
Elavgifter	20 334	20 006
Fjärrvärme	142 109	142 542
Vatten	20 447	17 859
Städning	13 810	6 065
Renhållning hushållssopor	18 714	18 703
Renhållning grovsopor	5 172	4 731
Löpande reparationer fastigheten	29 451	159 130
Övriga fastighetskostnader	3 297	5 736
Fastighetsavgift/-skatt	38 235	35 635
Fastighetsförsäkring	27 061	24 416
Kabel-TV	4 094	4 005
<i>Summa fastighetskostnader</i>	364 686	506 040
<i>Förvaltningskostnader</i>		
Förvaltningskostnader	27 225	26 585
Revision	4 875	4 750
Övriga förvaltningskostnader	14 200	13 416
Bankavgifter	2 695	2 690
<i>Summa förvaltningskostnader</i>	48 995	47 441
<i>Summa driftskostnader</i>	413 681	553 481
<i>Underhållskostnader</i>		
Takskydd (2018)	0	33 288
OVK-besiktning	13 408	0
<i>Summa underhållskostnader</i>	13 408	33 288
Summa	427 089	586 769

Not 3 Personalkostnader	2019	2018
Löner och andra ersättningar för styrelse	20 000	18 000
övriga anställda	0	0
Summa löner och andra ersättningar	20 000	18 000
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	3 526 (0)	4 149 (0)
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	23 526	22 149

Not 4 Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 139 663	12 139 663
Inköp	0	0
Utgående anskaffningsvärden	12 139 663	12 139 663
Ingående avskrivningar	- 1 154 828	- 1 090 009
Årets avskrivningar	- 64 819	- 64 819
Utgående avskrivningar	- 1 219 647	- 1 154 828
Redovisat värde	10 920 016	10 984 835
Fastighetens taxeringsvärde		
Byggnad	10 123 000	8 982 000
Mark	10 035 000	6 776 000
Summa	20 158 000	15 758 000

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Com hem, kabel-TV per mars	1 040	1 023
Bostadsrätterna, medlemsavgift per dec	4 190	4 110
Förutbetald kostnad vatten och sophämtning jan	3 576	0
Bostadsrätternas fastighetsförsäkring per april	9 329	8 404
Summa	18 135	13 537

Not 6 Kassa och bank	2019-12-31	2018-12-31
SEB företagskonto	1 122 411	971 900
SEB företagskonto (kortköp)	3 089	2 321
SEB placeringskonto	0	550 000
SEB enkla spar	645 804	95 804
Summa	1 771 304	1 620 025

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bundet per	Nästa års amortering	2019-12-31	2018-12-31
SEB	1,46	2020-10-28 3 år	0	2 670 500	2 670 500
SEB	1,21	2020-10-28 90 d	50 000	2 377 500	2 427 500
Summa			50 000	5 048 000	5 098 000
varav långfristig del				4 998 000	5 048 000
varav kortfristig del				50 000	50 000

Lånen förfaller formellt till betalning vid villkorsändringsdagen, då styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.
Rörlig ränta samt 90-dagars ränta avser den aktuella vid bokslutsdagen.

Belåningsgrad lån/taxeringsvärde	25%	32%
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr)	6 713	6 779

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder till kreditinstitut
Fastighetsinteckningar
Summa ställda säkerheter

2019-12-31**2018-12-31**

6 230 000

6 230 000

6 230 000

6 230 000

Not 8 Skatteskulder**2019-12-31****2018-12-31**

Beslutad fastighetsavgift/-skatt 2017

0

35 305

Beslutad fastighetsavgift/-skatt 2018

35 635

35 635

Beräknad fastighetsavgift/-skatt 2019

38 235

0

Summa**73 870****70 940****Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter****2019-12-31****2018-12-31**

Upplupen kostnad fjärrvärme

19 347

19 457

Upplupen kostnad vatten och renhållning

12 841

0

Upplupen kostnad el

2 641

2 999

Upplupen kostnad grovsopor

593

544

Beräknad upplupen ränta

13 708

11 630

Förutbetalda avgifter och hyror

50 419

37 079

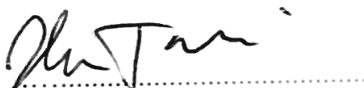
Beräknad upplupen kostnad revision

4 500

4 125

Summa**104 049****75 834**

Lidingö den 12/3 2020.



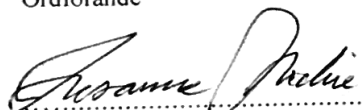
Hans Tarandi
Ordförande



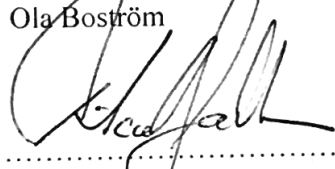
Ola Boström



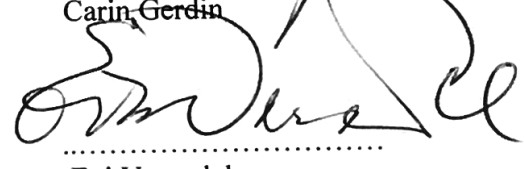
Carin Gerdin



Susanne Hedin



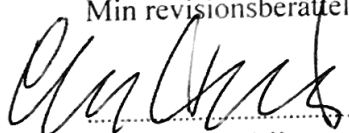
Mikael Jakobsson



Evi Verendel

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 20/3 2020.



Christopher Friis