

ÅRSREDOVISNING

Brf Stenbrottet 4

Org nr 769604-2923

2020-01-01 – 2020-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Stenbrottet 4 avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31, föreningens tjugoförsta 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 ordinarie föreningsstämma 2020-08-22.

Hans Tarandi	ordförande
Ola Boström	kassör
Carin Gerdin	ledamot
Susanne Hedin	ledamot
Madeleine Ramel Tunevall	suppleant

Styrelsen har under året hållit 8 st protokollförda möten.

Styrelsearvoden avseende år 2020 om 13 000 kr (föregående år 20 000 kr) exklusive sociala avgifter har utbetalats.

Revisor

Föreningens revisor, vald vid ordinarie föreningsstämma 2020-08-22, har varit

Christopher Friis revisor

Kostnad för revision av år 2020 om 5 000 kr har reserverats i bokslutet.

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Philip Andresen 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 2020 uppgår till 20 158 000 kr (föregående år 20 158 000 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 161 tkr (ca 29 tkr).

Årets underhållskostnader uppgår till ca 236 tkr (ca 13 tkr).

Inga investeringar har skett under året.

Framtida planerat underhåll

Löpande underhåll utförs under år 2021.

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 2020-12-31 uppgick föreningens lån till totalt 4 998 000 kr (föregående år 5 048 000 kr). Uttagna och ställda panter 6 230 000 kr. Eventualförpliktelser - inga.

Medlemsinformation

Upplåtelser och överlåtelse

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

Under året har 1 st lägenhetsöverlåtelse skett.

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	2020	2019
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	21	21
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	0	0
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	- 0	- 0
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	21	21

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	694 793	696 648	687 515	684 024
Resultat efter finansiella poster	- 215 271	107 591	- 51 338	141 945
Balansomslutning	12 478 213	12 747 423	12 656 235	12 770 041
Kassa och bank	1 567 171	1 771 304	1 620 025	1 670 765
Soliditet	58%	59%	58%	58%
Belåningsgrad	25%	25%	32%	33%
Fastighetslån kr/m ² BR-yta	6 646	6 713	6 779	6 846
Skuldkvot	7,2	7,2	7,4	7,5
Årsavgift kr/m ² /år, genomsnitt	584	584	584	584
Bostadshyra kr/m ² /år vid 31/12	1 227	1 204	1 177	1 162
Uppvärmning kr/m ² (tot)	146	154	154	150
Resultat exkl avskrivningar o. underhåll kr/m ² (tot)	92	201	51	249

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	1 083 098	158 137	107 591	7 482 283
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:						
Reservering till fond för yttre underhåll			60 474	- 60 474		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			- 13 408	13 408		
Balanseras i ny räkning				107 591	- 107 591	
Årets resultat					- 215 271	- 215 271
Belopp vid årets utgång	5 899 227	234 230	1 130 164	218 662	- 215 271	7 267 012

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	218 662
Årets resultat	- 215 271
Summa	3 391

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	60 474
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	- 235 982
Balanseras i ny räkning	178 899
Summa	3 391

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 2021.

Resultaträkning	Not	2020	2019
<i>Rörelseintäkter</i>			
Nettoomsättning	1	694 793	696 648
<i>Summa rörelseintäkter</i>		694 793	696 648
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader	2	- 767 718	- 427 089
Personalkostnader	3	- 14 963	- 23 526
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		- 64 822	- 64 819
<i>Summa rörelsekostnader</i>		- 847 503	- 515 434
<i>Rörelseresultat</i>		- 152 710	181 214
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		- 62 561	- 73 623
<i>Summa finansiella poster</i>		- 62 561	- 73 623
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		- 215 271	107 591
<i>Årets resultat</i>		- 215 271	107 591

AG ⁸ *MM*
6

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2020-12-31	2019-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4, 10	<u>10 855 194</u>	<u>10 920 016</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		10 855 194	10 920 016
<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		10 857 194	10 922 016
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		38 568	35 968
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	<u>15 280</u>	<u>18 135</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		53 848	54 103
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	6	<u>1 567 171</u>	<u>1 771 304</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		1 567 171	1 771 304
Summa omsättningstillgångar		1 621 019	1 825 407
SUMMA TILLGÅNGAR		12 478 213	12 747 423

H G = M

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2020-12-31	2019-12-31
--------------------------	-----	------------	------------

EGET KAPITAL

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		6 133 457	6 133 457
Fond för yttre underhåll		<u>1 130 164</u>	<u>1 083 098</u>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		7 263 621	7 216 555

<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		218 662	158 137
Årets resultat		<u>- 215 271</u>	<u>107 591</u>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		3 391	265 728

SUMMA EGET KAPITAL		7 267 012	7 482 283
---------------------------	--	------------------	------------------

<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 10	<u>2 499 000</u>	<u>4 998 000</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		2 499 000	4 998 000

<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 10	2 499 000	50 000
Leverantörsskulder		29 320	29 695
Skatteskulder	8	77 250	73 870
Övriga skulder		5 863	9 526
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	<u>100 768</u>	<u>104 049</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		2 712 201	267 140

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 478 213	12 747 423
---------------------------------------	--	-------------------	-------------------

NOTER

Redovisningsprinciper

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

Upplysningar om byte av klassificeringsprincip

FAR:s normgivningsgrupp Revision har tagit fram ett nytt uttalande RevU 18 Revisorns agerande vid felaktig klassificering av skulder i bostadsrättsföreningar.

Uttalandet fastställdes av FAR:s styrelse den 11 december 2020 och ska tillämpas från och med räkenskapsår som avslutas den 31 december 2020 eller senare.

Uttalanden innebär följande:

God redovisningssed ställer krav på att skulder som förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår ska redovisas som kortfristiga, om inte bindande avtal finns vid balansdagen innebärande att föreningen har en ovillkorad rätt att senarelägga skuldens reglering i minst tolv månader efter balansdagen.

I årets balansräkning har de långfristiga skulderna omklassificerats till kortfristiga skulder i enlighet med ovanstående.

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	2020	2019
Årsavgifter	438 984	438 984
Hysesintäkter bostad	64 737	63 468
Hysesintäkter lokal	179 072	182 196
Hysesintäkter parkering	12 000	12 000
Summa	694 793	696 648

Not 2 Övriga externa kostnader	2020	2019
---------------------------------------	-------------	-------------

Driftskostnader

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel	8 360	5 779
Snöröjning	10 050	29 052
Gårdskostnader	23 999	7 131
Elavgifter	11 832	20 334
Fjärrvärme	134 790	142 109
Vatten	23 852	20 447
Städning	15 750	13 810
Renhållning hushållssopor	11 278	18 714
Renhållning grovsopor	5 136	5 172
Löpande reparationer fastigheten	161 792	29 451
Övriga fastighetskostnader	3 058	3 297
Fastighetsavgift/-skatt	39 015	38 235
Fastighetsförsäkring	29 243	27 061
Kabel-TV	4 160	4 094
Summa fastighetskostnader	482 315	364 686

Förvaltningskostnader

Förvaltningskostnader	27 677	27 225
Revision	5 000	4 875
Övriga förvaltningskostnader	13 991	14 200
Bankavgifter	2 753	2 695
Summa förvaltningskostnader	49 421	48 995

Summa driftskostnader

531 736 413 681

Underhållskostnader

OVK-besiktning (2019)	0	13 408
Fläkt	180 669	0
Underhållsplan	31 313	0
Målning källare	24 000	0
Summa underhållskostnader	235 982	13 408

Summa

767 718 427 089

HG

Not 3 Personalkostnader	2020	2019
Löner och andra ersättningar för styrelse	13 000	20 000
övriga anställda	0	0
Summa löner och andra ersättningar	13 000	20 000
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	1 963 (0)	3 526 (0)
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	14 963	23 526

Not 4 Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 139 663	12 139 663
Inköp	0	0
Utgående anskaffningsvärden	12 139 663	12 139 663
Ingående avskrivningar	- 1 219 647	- 1 154 828
Årets avskrivningar	- 64 822	- 64 819
Utgående avskrivningar	- 1 284 469	- 1 219 647
Redovisat värde	10 855 194	10 920 016
Fastighetens taxeringsvärde		
Byggnad	10 123 000	10 123 000
Mark	10 035 000	10 035 000
Summa	20 158 000	20 158 000

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
Com hem, kabel-TV per mars	1 043	1 040
Bostadsrätterna, medlemsavgift per dec	4 280	4 190
Förutbetald kostnad vatten och sophämtning jan	0	3 576
Bostadsrätternas fastighetsförsäkring per april	9 957	9 329
Summa	15 280	18 135

Not 6 Kassa och bank	2020-12-31	2019-12-31
SEB företagskonto	0	1 122 411
SEB företagskonto (kortköp)	0	3 089
SEB enkla spar	0	645 804
Handelsbanken affärskonto	1 067 171	0
Handelsbanken sparkonto	500 000	0
Summa	1 567 171	1 771 304

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta	Bundet per	Nästa års amortering	2020-12-31	2019-12-31
SEB				0	2 670 500
SEB				0	2 377 500
Stadshypotek	0,75	2021-10-30 1 år	0	2 499 000	0
Stadshypotek	0,80	2022-10-30 2 år	0	2 499 000	0
Summa			0	4 998 000	5 048 000
varav långfristig del				2 499 000	4 999 000
varav kortfristig del				2 499 000	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.

Bollningsgrad lån/taxeringsvärde	25%	25%
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr)	6 646	6 713

Not 8 Skatteskulder	2020-12-31	2019-12-31
Beslutad fastighetsavgift/-skatt 2018	0	35 635
Beslutad fastighetsavgift/-skatt 2019	38 235	38 235
Beräknad fastighetsavgift/-skatt 2020	39 015	0
Summa	77 250	73 870

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-12-31	2019-12-31
Upplupen kostnad fjärrvärme	18 842	19 347
Upplupen kostnad vatten och renhållning	8 650	12 841
Upplupen kostnad el	2 569	2 641
Upplupen kostnad grovsopor	593	593
Upplupen ränta	6 671	13 708
Förutbetalda avgifter och hyror	58 443	50 419
Beräknad upplupen kostnad revision	5 000	4 500
Summa	100 768	104 049

Not 10 Ställda säkerheter**2020-12-31****2019-12-31**

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

Fastighetsinteckningar

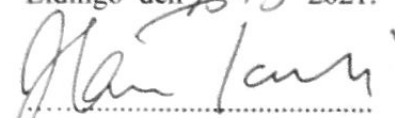
6 230 000

6 230 000

Summa ställda säkerheter

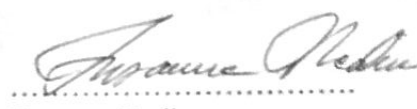
6 230 000**6 230 000**

Lidingö den 15/5 2021.


Hans Tarandi
Ordförande

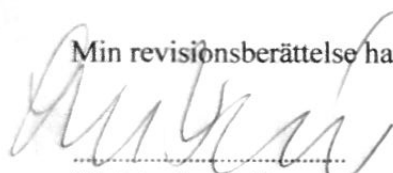

Ola Boström


Carin Gerdin


Susanne Hedin

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 22/5 2021.


Christopher Friis

Resultatbudget (tkr)	BUDGET	UTFALL	BUDGET	UTFALL	UTFALL	UTFALL	UTFALL
	2021	2020	2020	2019	2018	2017	2016
Intäkter							
Årsavgifter	439,0	439,0	439,0	439,0	439,0	439,0	439,0
Hysesintäkter bostad	65,0	64,7	63,8	63,4	62,2	61,6	61,3
Hysesintäkter lokal	185,3	179,1	184,8	182,2	176,5	173,8	172,0
Hysesintäkter parkering	12,0	12,0	12,0	12,0	9,8	9,6	9,2
S:a intäkter	701,3	694,8	699,6	696,6	687,5	684,0	681,5
Driftskostnader							
Fastighetsskötsel, snö	-42,0	-18,4	-42,0	-34,8	-38,6	-26,7	-33,2
Gårdskostnader	-20,0	-24,0	-10,0	-7,1	-28,7	-3,3	-8,1
Elavgifter	-17,0	-11,8	-21,0	-20,3	-20,0	-17,2	-16,1
Fjärrvärme	-138,0	-134,8	-142,0	-142,1	-142,5	-138,6	-139,8
Sotning	-4,0	0	0	0	0	0	-7,0
Vatten	-24,0	-23,9	-22,0	-20,5	-17,9	-20,4	-21,1
Städning	-18,0	-15,8	-14,0	-13,8	-6,1	0	0
Renhållning hushållssopor	-10,0	-11,3	-20,0	-18,7	-18,7	-19,3	-19,2
Renhållning grovsopor	-6,0	-5,1	-6,0	-5,2	-4,7	-10,0	-4,6
Löpande reparationer	-60,0	-161,8	-60,0	-29,5	-159,1	-25,8	-27,0
Övr fastighetskostnader	-5,0	-3,0	-5,0	-3,3	-5,7	-1,1	-3,8
Fastighetsskatt	-39,5	-39,0	-39,0	-38,2	-35,6	-35,3	-34,6
Fastighetsförsäkring	-32,0	-29,2	-30,0	-27,1	-24,4	-18,2	-13,8
Kabel-TV	-4,3	-4,2	-4,1	-4,1	-4,0	-3,9	-3,9
Förvaltning	-28,0	-27,7	-28,0	-27,2	-26,6	-26,2	-26,2
Styrelsearvode inkl soc avg	-17,1	-15,0	-21,4	-23,5	-22,1	-21,4	-23,4
Revision	-5,0	-5,0	-4,5	-4,9	-4,8	-4,9	0
Övriga förvaltningskostnader	-12,0	-14,0	-12,0	-14,2	-13,4	-9,8	-8,7
Bankavgifter	-3,0	-2,7	-3,0	-2,7	-2,7	-2,5	-2,5
S:a driftskostnader	-484,9	-546,7	-484,0	-437,2	-575,6	-384,6	-393,0
Driftsresultat	216,4	148,1	215,6	259,4	111,9	299,4	288,5
Ränteintäkter	0	0	0	0	0	0	0,1
Räntekostnader	-65,7	-62,6	-72,6	-73,6	-65,1	-68,7	-71,7
S:a finansiella intäkter & kostnader	-65,7	-62,6	-72,6	-73,6	-65,1	-68,7	-71,6
Kassaflöde från driftsverksamhet	150,7	85,5	143,0	185,8	46,8	230,7	216,9
Underhållskostnader	0	-236,0	-189,0	-13,4	-33,3	-23,9	0
Resultat före avskrivningar	150,7	-150,5	-46,0	172,4	13,5	206,8	216,9
Avskrivningar	-51,1	-64,8	-64,8	-64,8	-64,8	-64,8	-64,8
Redovisat resultat	99,6	-215,3	-110,8	107,6	-51,3	142,0	152,1

Handwritten signature and initials

Till

Föreningsstämman i Brf Stenbrottet 4

Revisionsberättelse

Undertecknad har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Stenbrottet 4 för räkenskapsåret 2020. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna, 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 revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet 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.

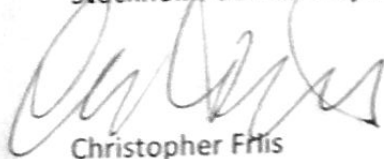
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot på något annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen.

Årsredovisningen ger 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 för föreningen, disponerar resultatet enligt styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 22 maj 2021



Christopher Friis