

Årsredovisning för
Brf Stenhuggaren
725000-0556

Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

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 2020.

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 t o m 30/6 och av HSB f o m 1/7.

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

Fastigheten är försäkrad genom Bostadsrätterna.

Styrelsen

Ordförande	Alexander von Gegerfelt
Vice Ordf	Ann-Christine Sporrang
Ledamot	Lena Ljungars
Ledamot	Jenny Melander
Ledamot	John Thorner

Suppleant	Peter Ewerts Daniel Bons
-----------	-----------------------------

Revisor	Thomas Colmodin
---------	-----------------

Valberedning	Inger Sundström, sammankallande Jacqueline Burgos De Zardan Roxan
--------------	--

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter - två i förening.

Styrelsen har beviljat 13 stycken lägenhetsöverlåtelser under året.

Styrelsen har beviljat fyra andrahandsuthyrning under året.

Under året har styrelsen hållit 16 stycken protokollförda sammanträden samt en ordinarie föreningsstämma den 2020-04-21.

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 källarlokal
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

Styrelsen sa vid årsskiftet 2019/2020 upp fastighetsserviceavtalet med Riksbyggen. Nytt avtal för fastighetsservice övertogs av HSB den 1 juli 2020.

Fastigheternas brandskydd har gått igenom, även hyrestagarnas lokaler och deras försäkringar har gått igenom och ett antal åtgärder har ålagts hyrestagarna.

En höjning av avgifter gällande lägenhet, parkering och nyttjande av gym/bastu har beslutats.

Ett antal rutiner och trivselregler har tagits fram under året, med syfte att förtydliga olika ansvar:

- hyra av garageplats/p-plats
- andrahandsuthyring av lägenhet
- renovering av lägenhet
- användande av gym/bastu
- uppdaterad mail för hyresavtal

Inspektion av lägenhet inför försäljning har införts för att föreningen ska få kontroll på vilka ändringar som sker i lägenheterna samt som information till den inflyttande medlemmen.

En ny garageport har monterats.

Fastigheternas värme- och ventilationssystem har gått igenom.

Ventiler och grundventilation av miljörummet har installerats för att uppfylla gällande lagkrav. Kärlen i miljöhuset har tvättats och regelbunden tvätt av dessa och själva miljörummet kommer att genomföras.

En instruktionsguide för skötsel av fönster har tagits fram med anledning av de problem som framkommit gällande fönstrens funktion.

Linjer för att markera parkeringsrutorna har målats i garaget för att tydliggöra parkeringsrutans gränser.

Lilla tvättstugan på Smedjegatan har tillfälligt stängts.

Styrelsen har öppnat ett kansli för medlemmarna för frågor m.m., öppet helgfria torsdagar 18.00-19.30.

Ett vaktbolag är vidtalade för att kontrollera parkeringen på innergården. Detta kommer att börja gälla när behövliga skyltar kommer upp.

Glaset i ytterdörrarna mot Sandgatan har bytts till frostat glas med nät i för att minska insynen och risken för inbrott.

Not Eget kapital

	Insatser	Reservfond	Fond fastighets- underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	434 400	21 405	1 065 000	3 409 215	476 563
Resultatdisp. enligt stämmobeslut				476 563	-476 563
Fondavsättning enligt stämmobeslut			193 700	-193 700	
Årets resultat					610 407
Vid årets slut	434 400	21 405	1 258 700	3 692 078	610 407

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	Belopp i kr 2016
Nettoomsättning	2 876 367	2 884 626	2 853 583	2 784 668	2 783 897
Resultat efter finansiella poster	610 407	483 400	406 087	131 463	198 088
Resultat i % av nettoomsättningen	21,2	16,8	14,2	4,7	7,1
Soliditet, %	40,9	37,5	34,6	32,0	30,9
Balansomslutning	14 707 067	14 419 374	14 233 577	14 166 050	14 258 123
Nyckeltal i kr/m² boyta					
Årsavgift	564	564	560	548	548
Lån	1 846	1 897	1 966	2 036	2 102
Gemensam elkostnad	20	27	27	23	22
Värmekostnad	130	149	152	144	141
Vattenkostnad	36	34	32	33	30
Renhållning	20	20	19	17	19

Förslag till disposition av föreningens resultat

	Belopp i kr
Till stämmans förfogande står följande belopp	
balanserat resultat	3 692 078
årets resultat	610 407
Totalt	4 302 485
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	4 108 785
Summa	4 302 485

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 876 367	2 884 626
Övriga rörelseintäkter		22 747	14 746
Summa rörelseintäkter		2 899 114	2 899 372
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 900 653	-1 940 168
Personalkostnader	4	-1 682	-110 852
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-282 852	-282 852
Summa rörelsekostnader		-2 185 187	-2 333 872
Rörelseresultat		713 927	565 500
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	31 950
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 941	4 478
Räntekostnader och liknande resultatposter		-107 461	-118 528
Summa finansiella poster		-103 520	-82 100
Resultat efter finansiella poster		610 407	483 400
Bokslutsdispositioner		0	0
Resultat före skatt		610 407	483 400
Skatter			
Skatt		0	-6 837
Årets resultat		610 407	476 563

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	10 771 952	11 054 804
Summa materiella anläggningstillgångar		10 771 952	11 054 804
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	77 569	77 569
Summa finansiella anläggningstillgångar		77 569	77 569
Summa anläggningstillgångar		10 849 521	11 132 373
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		11 672	14 950
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		53 542	25 166
Summa kortfristiga fordringar		65 214	40 116
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 792 332	3 246 885
Summa kassa och bank		3 792 332	3 246 885
Summa omsättningstillgångar		3 857 546	3 287 001
SUMMA TILLGÅNGAR		14 707 067	14 419 374

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		434 400	434 400
Reservfond		21 405	21 405
Fond fastighetsunderhåll		1 258 700	1 065 000
Summa bundet eget kapital		1 714 505	1 520 805
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 692 078	3 409 215
Årets resultat		610 407	476 563
Summa fritt eget kapital		4 302 485	3 885 778
Summa eget kapital		6 016 990	5 406 583
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7,8	7 931 145	8 157 449
Summa långfristiga skulder		7 931 145	8 157 449
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7,8	226 304	226 304
Leverantörsskulder		143 591	147 426
Skatteskulder		5 108	13 272
Övriga skulder		11 000	11 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	372 929	457 340
Summa kortfristiga skulder		758 932	855 342
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 707 067	14 419 374

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:

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020-12-31	2019-12-31
Månadsavgifter	2 494 013	2 494 013
Lokalhyror	239 498	235 707
Hysesrabatt/nedsättning	-14 226	
Garagehyror	137 085	134 730
Bilplatshyror utan el	19 250	19 440
Övriga elintäkter	720	720
Öresutjämning	27	18
	2 876 367	2 884 628

Not 3 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Ei	89 511	120 976
Värme	572 814	659 813
Vatten och avlopp	157 357	149 985
Renhållning, sophantering	88 860	88 933
Snöröjning	3 549	13 185
Fastighetsskötsel inhyrd	89 580	168 990
Reparation och underhåll	207 029	100 953
Övriga driftskostnader	19 786	17 713
Hisskostnader	74 741	86 481
Fastighetsskatt/kommunal fastighetsavgift	132 785	128 885
Fastighetsförsäkringar	57 129	52 111
Serviceavtal	5 118	3 481
Gemensam tv-anläggning	102 926	100 558
Bredbandskostnader	3 282	0
Förbrukningsinventarier	0	2 025
Planerat underhåll	113 384	69 306
Övriga föreningskostnader	12 988	36 130
Administrationskostnader	114 779	111 919
Extern revisionskostnad	10 000	10 000
Bankkostnader	3 676	3 232
Övriga främmande tjänster	34 488	8 750
Föreningsavgifter	6 871	6 741
Summa	1 900 653	1 940 167

Not 4 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvoden	8 700	84 350
Sociala kostnader	-7 018	26 502
	1 682	110 852

De verkliga arbetsgivaravgifterna blev lägre än de bokförda föreg år p g a differentierade avgiftssatser beroende på ålder.

Not 5 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	18 875 503	18 875 503
	18 875 503	18 875 503
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-7 820 699	-7 537 847
-Årets avskrivning enligt plan	-282 852	-282 852
	-8 103 551	-7 820 699
Redovisat värde vid årets slut	10 771 952	11 054 804

Not 6 Kortfristiga placeringar

	Redovisat värde	Marknadsvärde 2020-12-31
Swedbank AB A Aktie (SE0000242455)	77 569	324 270
	77 569	324 270

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Löptid	Ränta	2020-12-31	2019-12-31
Stadshypotek 19177			0	805 600
Stadshypotek 889010			0	2 595 500
Stadshypotek 792349			0	2 694 657
Stadshypotek 49505	2022-12-30	1,27%	2 514 300	0
Stadshypotek 64669	2021-03-30	1,29%	2 526 049	0
Stadshypotek 66389	2021-04-06	1,03%	684 000	0
Stadshypotek 957256	2022-03-30	1,26%	2 433 100	2 595 500
			8 157 449	8 691 257
Varav kortfristig del 1 år			-226 304	-226 304
Kvarstående långfristig del			7 931 145	8 464 953

Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter</i>		
Fastighetsinteckningar	12 426 300	12 426 300
Summa ställda säkerheter	12 426 300	12 426 300

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner		79 850
Upplupna lagstadgade sociala avgifter		25 088
Upplupna räntekostnader	2 146	1 528
Förutbetalda intäkter	228 908	227 796
Upplupna revisionskostnader	10 000	10 000
Övriga upplupna kostnader	131 876	113 078
	372 930	457 340

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Gällande planerad takrenovering har det tidigare samarbetet med Byggkonsult Nygren AB avslutats och styrelsen har istället valt att ta hjälp av HSB i denna fråga. Renoveringen av taken kommer att ske under 2021.

Styrelsen har under året arbetat med att öka säkerheten i föreningen, bl.a. genom att undersöka kostnader för ett nytt låssystem. Man har även undersökt möjligheten till ett gemensamt elavtal samt kostnad för detta, samt möjligheten till ett gemensamt avtal för bredband och TV. Dessa arbeten kommer att fortsätta under 2021.

Arbete med framtagande av en nya lägenhetspärmen, med nyttig och viktig information för medlemmen, pågår. Pärmen kommer även att digitaliseras. Arbetet med ökat brandskydd kommer att fortgå.

Underskrifter

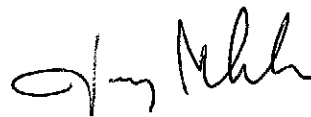
Norrköping 2021-04-15



Alexander von Gegerfelt
Styrelseordförande



Lena Ljungars



Jenny Melander



Ann-Christine Sporrang



John Thorner

Min revisionsberättelse har lämnats den 15/4 2021.



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 2020. 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 15 april 2021



Thomas Colmodin