



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Stenslottet 769607-6376

Räkenskapsåret 2019-01-01—2019-12-31

Innehåller

Förvaltningsberättelse

Resultaträkning

Balansräkning

Tilläggsupplysningar och noter

Revisionsberättelse



ML CM
ME JN
SF MG



Årsredovisning

BRF Stenslottet i Solna

Styrelsen för Brf Stenslottet, med säte i Solna, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019. Om inte annat anges, redovisas alla belopp i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjande utan tidsbegränsning.

Allmänt om föreningen

Föreningen bildades 2001. Föreningens stadgar registrerades 2001-10-16. Nya stadgar antogs under 2018 men har ännu ej registrerats hos Bolagsverket.

Föreningens ekonomiska plan registrerades 2007-05-29

Föreningen äger och förvaltar fastigheten sedan 2007-10-01.

Fastigheten består av 16 lägenheter varav en (1) under 2019 har varit uthyrd som hyresrätt, samt tre uthyrbara lokaler i källarplanet. Hyresrätten har sagts upp i jan 2020 och kommer att under 2020 ombildas till bostadsrätt.

Föreningen har f.n 15 medlemmar.

Föreningen har inga anställda

Fakta om fastigheten

Registreringsbeteckning	Rudviken 6
Adress	Regnstigen 3-5, 169 60 Solna
Byggår	1930
Ägarstatus	Lagfart

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar AB. Styrelseansvarsförsäkring ingår.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen debiteras full kommunal fastighetsavgift.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärde är 14 248 000 kr.

ML CM
ME JW
SF MG
EJ



Lägenheter och lokaler

Föreningen har under 2019 upplåtit 15 lägenheter med bostadsrätt, 1 lägenhet med hyresrätt samt 3 lokaler med hyresrätt

Lägenhetsfördelning för bostadsrätter och hyresrätt

8 st 2 rum och kök

8 st 1 rum och kök/kokvrå

Hyreslokaler med hyresrätt

1 lokal på 32 m² med ingång Regnstigen 5

1 lokal på 55 m² med ingång Regnstigen 3

1 lokal på 65 m² med ingång på södra gaveln (Regnstigen 3)

Lokalerna har renoverats 2014-2016 och är utrustade med pentry och kylskåp

Medlemsinformation

Föreningen hade 15 medlemmar vid verksamhetsårets ingång och vid årets slut. Två lägenhetsöverlåtelse har skett under verksamhetsåret

Organisation

Styrelse

Styrelsen, vald vid föreningsstämma 2019-04-27, har under 2019 haft följande sammansättning

Martin Georgii, ordförande

Max Engström, ekonomiansvarig

Marcus Lindh, ledamot

Sarah Forsell, ledamot

Julia Nordlander, ledamot

Carina Magnusson, ledamot

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ordförande och styrelsens ekonomiansvarige var för sig. Styrelsen har under verksamhetsåret haft fyra protokollförda sammanträden samt löpande mail- och telefonkontakt.

Styrelsearvoden för 2019 på 999 kr per styrelsemedlem kommer att utbetalas efter årsstämman 2020 enligt beslut från årsstämman 2019

Revisor

Revisor fr. o.m verksamhetsåret 2019 är Lena Gustafsson, Chrisléns Ekonomikonsult AB

Valberedning

Valberedning inför 2020 års föreningsstämma utgörs av medlemmarna

Casia Sobczak

Maryam Alizade

ML CM
ME JN
DF M6

Årsstämma och extra föreningsmöte

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-27. Inget extra föreningsmöte har hållits under 2019.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Förvaltnings AB Mälarviken.

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal om teknisk förvaltning med Brambecks Fastighetsservice AB samt avseende städning av allmänna utrymmen med AB Stockholms Supportgroup. För skötsel av tomt anlitas Trädgårdsservice B Larsson & Son AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ordinarie föreningsstämma hölls den 27 april 2019 i anslutning till föreningens städdag samma dag. Årsstämman var välbesökt med deltagare från 11 av de 15 lägenheterna som ingår i föreningen.

Samtliga fönster i fastigheten har renoverats och målats under hösten 2019 med hjälp av en entreprenör. Vid årsskiftet kvarstod en del garantiarbeten. Upptagna kostnader för renoveringen uppgår till ca 90% av de totalt förväntade kostnaderna.

Föreningen har haft två städdagar under året, en under våren i april, i samband med föreningsstämman 2019-04-27 och en under hösten 2019-11-23

I övrigt har mindre reparationsåtgärder utförts samt att gården kompletterats med planteringar

Föreningens lokaler har varit uthyrda till 100% under 2018 vilket bidragit till en god ekonomi. Inga byten av lokalhyresgäster har skett under 2019.

Föreningens ekonomi och utveckling

Föreningens policy för avgifter och finansiering

BRF Stenslottets princip för avgifter och finansiering är att man som medlem och boende ska betala för sin egen del av drift och slitage under den tid man bor i BRF Stenslottet. Det innebär att investeringar med en teknisk och ekonomisk livslängd på minst 5 år aktiveras i balansräkningen och att kostnaderna fördelas på de år som nyttjandet sker. Avskrivningar motsvarande åtgärdernas tekniska livslängd samt räntor tas upp i årsbudgeterna.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan.

ML CM
ME
JP JN
14/6

Årsavgiften har för 2019 uppgått till ca 750 kr/kvm bostadsrättsyta.

Avsättning till yttre fond

Lagstadgad avsättning till yttre fond görs årligen med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Årets resultat

Föreningen redovisar ett underskott på 367 169 kr efter avsättning till fond för yttre underhåll med 42 744 tkr enligt lagstadgad avsättning. Orsaken till underskottet är den fönsterrenovering av hela fastigheten som utförts under 2019 och betalats med tillgängliga bankmedel.

Nedan visas ett sammandrag av redovisningen för 2019 jämfört med 2018 samt kommentarer

Belopp	2019	2018
Fastighetskostnader	124 985	107 160
Reparationer underhåll	411 274	38 180
Taxebundna kostnader	225 463	225 897
Övriga driftskostnader	6 287	3 089
Fastighetsskatt	43 662	68 912
Administrativa kostnader	37 129	35 379
Avskrivningar	167 990	167 990
Finansnetto räntor mm	48 773	45 775
Summa	1 065 563	692 382
Intäkter och avgifter	741 138	717 615
Resultat	-324 425	25 233
Avsättning yttre rep. Fond	-42 744	-42 744
Över/underskott	-367 169	-17 511

Kostnader

Kostnaderna uppgår 2019 till totalt 1 065 563 kr jämfört med 692 382 kr under 2018.

Under året har driftskostnaderna varit i samma storlek som föregående år medan kostnader för reparationer och underhåll är avsevärt högre jämfört med 2018 beroende på den renovering och ommålning av fönster och portar som genomförts under 2019.

Finansnetto

Ingen ny upplåning har skett under 2019 och ränteläget har varit oförändrat under verksamhetsåret. Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not nr 5.

Intäkter

För 2019 uppgår intäkterna till 741 138 kr jämfört med 717 615 kr för 2018. Ökningen beror huvudsakligen av att hyreslokalerna har varit uthyrda till 100% under 2019 samt att kostnader för el har lagts in i hyran för lokalhyresgästerna. Den avgiftshöjning som genomfördes under 2018 har även fått fullt utslag under hela verksamhetsåret 2019.

JW ML CM
ME
SF MG
9

Intäkterna fördelar sig på:

Årsavgifter:	434 388 kr
Hysesintäkt lägenhet:	40 536 kr
Hysesintäkt lokaler:	257 604 kr
Övriga intäkter.	8 610 kr
Summa	741 138 kr

Resultat och ställning - flerårsöversikt

Resultat och ställning	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	735 319	717 615	630 614	507 453
Rörelseresultat	-227 408	71 008	-19 516	-196 108
Resultat efter finansiella poster	-275 702	25 233	-64 850	-234 054
Årets resultat	-275 702	25 233	-64 850	-234 054
Balansomslutning	16 155 413	16 477 172	16 449 679	16 499 710

Nyckeltal

Areauppgifter enligt uppgifter i den ekonomiska planen : 607 m2 bostadsyta, varav 28 m2 hyresrätt och 152 m2 lokalyta.

Kalkylarea: Bostadsrättsyta 579 m2, totalarea 759 m2

Nyckeltal kr	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m2 bostadsrättsarea	750	732	697	697
Lån/m2 bostadsrättssarea	7407	7416	7424	7427
Elkostnad/m2 totalarea	55	51	43	44
Värmekostnad/m2 totalarea	191	196	192	201
Vattenkostnad/m2 totalarea	24	24	24	33
Kapitalkostnad/m2 totalarea	64	60	60	50

Taxebundna kostnader för värme, el , vatten och sophämtning

Taxebundna kostnader för värme, el och vatten	2019	2018	2017	2016
Värme och varmvatten	145 346	148 415	146 023	152 617
El	41 299	38 449	32 285	33 270
Vatten och avlopp	17 731	17 946	18 460	25 295
Sophämtning	21 087	21 087	19 895	16 827

Avgifter för grovsopor (containerhyra) ingår ej i ovanstående redovisning

JN ML CM
ME OF
G MG

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets Resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	13 028 015	770 480	157 632	-1 974 404	25 233	12 006 956
Disposition av föregående års resultat				25 233	-25 233	0
Fond för yttre underhåll			42 744	-42 744		0
Årets resultat					-324 425	-324 425
Belopp vid årets utgång	13 028 015	770 480	200 376	-1 991 915	-324 425	11 682 531

Förslag till behandling av ansamlad vinst och förlust

Styrelsen föreslår följande åtgärder för den ansamlade förlusten och årets förlust (kronor):

Ansamlad förlust tidigare år	-1 991 915
Årets förlust	-324 425
Till fond för yttre reparationsarbeten avsätts	- 42 744
I ny räkning överförs	-2 359 084

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar och noter.

IN ML CM
S2 ME
1/6



Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelsens intäkter	1		
Årsavgifter och hyror		732 528	714 732
Övriga rörelseintäkter		8 610	2 883
Totala intäkter		741 138	717 615
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-736 754	-336 265
Övriga externa kostnader	3	-112 046	-142 352
Avskrivningar av materiella tillgångar		-167 990	-167 990
Totala kostnader		-1 016 790	-646 607
Rörelseresultat		-275 652	71 008
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-48 773	-45 775
		-48 773	-45 775
Resultat efter finansiella poster		-324 425	25 233
Resultat före skatt		-324 425	25 233
Årets resultat		-324 425	25 233

JN ML CM
ME
MG

Balansräkning

Not 2019-12-31 2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

4

Byggnader	13 737 975	13 838 576
Hyseslokaler Källarvåning	1 157 451	1 212 568
Dränering fastighet	564 975	568 902
Inventarier Verktyg och installationer		
Tvättstuga, maskiner	54 246	62 591
Summa materiella anläggningstillgångar	15 514 647	15 682 637

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar	0	16 954
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	49 893	17 002
Summa kortfristiga fordringar	49 893	33 956

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar	590 873	760 579
	640 766	794 535

SUMMA TILLGÅNGAR

16 155 413 16 477 172

DN ML CM
ME 87
MG 2

**Balansräkning****Not 2019-12-31 2018-12-31****EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget Kapital*****Bundet eget kapital***

Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter

-13 798 495 -13 798 495

Fond för yttre underhåll

-200 376 -157 632

-13 998 871 -13 956 127***Fritt eget kapital***

Balanserad vinst eller förlust

1 991 915 1 974 404

Årets resultat

324 425 -25 233

2 316 340 1 949 171**Summa eget kapital****-11 682 531 -12 006 956****Långfristiga skulder**

5

Skulder till kreditinstitut

-4 288 750 -4 293 750

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

-25 248 -22 998

Aktuella skatteskulder

-85 534 -83 392

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

6

-73 350 -70 076

Summa kortfristiga skulder**-184 132 -176 466****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****-16 155 413 -16 477 172**JN MLCM
MGMEP
1

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna Upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider

Byggnader	149 år (0,672%)
Lokalombyggnad källarplan	25 år (4%)
Tvättstuga, maskiner	10 år (10%)

Not 1 Nettoomsättning

Nettoomsättning per rörelsegren	2019	2018
Hysesintäkter	40 536	40 536
Hysesintäkter lokaler	257 604	250 404
Årsavgifter	434 388	423 792
	732 528	714 732

Not 2 Driftskostnader

	2019	2018
Reparationer och underhåll	411 274	38 180
Vatten och avlopp	17 731	17 946
Värme	145 346	148 415
Elavgifter för belysning	41 299	38 449
Sophämtning	21 087	21 087
Renhållning och städning	27 220	31 106
Snöröjning	18 988	0
Gård	25 287	13 131
Fastighetsskötsel	22 235	24 863
Div övriga driftskostnader	6 287	3 088
	736 754	336 265

JN ML CM
ME SF
MG

**Not 3 Övriga externa kostnader**

	2019	2018
Fastighetsskatt	43 662	68 912
Försäkringspremier	18 638	25 712
Kabel-TV	12 617	12 349
Redovisningstjänster	2 250	2 250
Revisionsarvoden	7 375	5 625
Förvaltningsarvode	27 504	27 504
	112 046	142 352

Not 4 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	14 970 325	14 970 325
Dränering och grundläggning	584 615	584 615
Uthyrbara källarlokalerna	1 377 918	1 377 918
Tvättstuga, maskiner	83 454	83 454
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 016 312	17 016 312
Ingående avskrivningar	-1 333 675	-1 165 685
Årets avskrivningar	-167 990	-167 990
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 501 665	-1 333 675
Utgående redovisat värde	15 514 647	15 682 637

Not 5 Långfristiga skulder

		2019-12-31	2018-12-31
Sv Handelsbanken ränta per 19-12-31	1,10%	1 531 000	1 531 000
Sv Handelsbanken ränta per 19-12-31	1,10%	2 269 000	2 269 000
Sv Handelsbanken ränta per 19-12-31	1,10%	488 750	493 750
		4 288 750	4 293 750

Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda årsavgifter och hyror	29 187	29 131
Upplupna utgiftsräntor	7 186	6 730
Övriga kortfristiga skulder	0	5 819
Övriga upplupna kostnader/förutbet int	36 976	28 396
	73 350	70 076

JN ML CM
ME SF
MA

Not 7 Väsentiga händelser efter räkenskapsårets slut

Planerade underhållsarbeten 2020

Fönsterrenoveringen slutförs under 2020 och kommer att belasta resultaträkningen med ca 50000 kr. Mindre renoveringar kommer att utföras i trapphus och allmänna källarutrymmen till en budgeterad kostnad på ca 50.000 kr.

OVK Besiktning, samt radonmätningar kommer att genomföras under år 2020

Hyreslägenheten kommer under 2020 att ombildas till bostadsrätt och efter renovering säljas på öppna marknaden av föreningen.

Not 8 Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar Rudviken 6

2019

5 106 000

2018

5 106 000

Solna den 3 April 2020



Martin Georgii
Ordförande



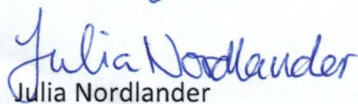
Max
Engström



Marcus Lindh



Sarah Forsell

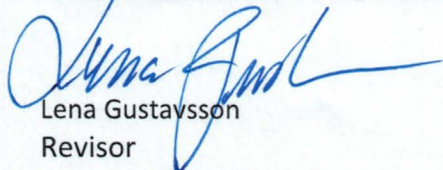


Julia Nordlander



Carina Magnusson

Min revisionsberättelse har 5/4 2020
lämnats beträffande denna årsredovisning



Lena Gustavsson
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Stenslottet

Org.nr 769607-6376

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Stenslottet för år 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2019-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Jag måste informera styrelsen om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Stenslottet för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

6

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

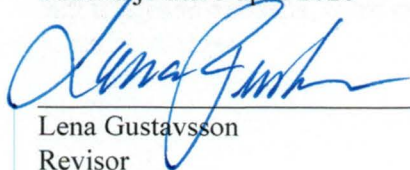
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Södertälje den 5 april 2020


Lena Gustavsson
Revisor