

Årsredovisning för
BRF Stenhuggarebyn

769607-4868

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

Innehållsförteckning:

	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-11
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Stenhuggarebyn, 769607-4868 får härmed avge årsredovisning för 2019. Föreningen bildades juni 2001 och registrerades hos PRV 2001-09-06.

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare. Föreningen har att bevaka det kulturarv som tidigare invånare lämnat.

I Stenhuggarebyn finns 49 lägenheter, 48 av dessa är upplåtna med bostadsrätt och 1 med hyresrätt.

Lägenhetsöverlåtelse

Under 2019 har 3(1) lägenhetsöverlåtelse ägt rum.

Väsentliga händelser

Verksamhetsberättelse

Det har varit ett intensivt år i Brf Stenhuggarebyn och många har bidragit till listan på vad vi hunnit med. Stort tack! Ni vet vilka ni är.

Rötskadorna i Skolans tak har åtgärdats

Besiktning har gjorts av Ungkarlshusets rötskadade panel och grund inför att arbetet ska sättas i gång i vår. Tills vidare har vi förlängt stuprören på framsidan.

Läckan i Ungkarlshusets tak har tätats. Rost har åtgärdats och målning har skett kring skorstenarna. Mögelpåväxt på Nedre flygelhuset har besiktigats av besiktningshuset och är under utredning.

Vi har ansökt om planbesked och fått avslag för bebyggelse bakom stenbrottet, längs Klyvarestigen. Övernattningsrummet har ställts i ordning igen och har funnits till utlån från augusti.

Den externa hemsidan har uppdaterats till form och innehåll.

Badplatsen vid Sjöhuset fick en ny breddad nedgång och bryggan förstärktes.

Hängrännor och stuprör har rensats och stranden har fått ett nytt lass sand.

Ekerö kommun har gett oss nya bommar kring stenbrottet, lagat sönderklippt staket och återställt skadade och stulna skyltar. De har också hjälpt till med klottersanering.

Skyltarna med motortrafik förbjuden som kommunen felaktigt tog bort vid infarten har satts upp igen.

Pumphusets nyckel har satts upp i ett nyckelskåp på utsidan så vi kan komma in också vid strömavbrott. Även Stallet har fått ett nyckelskåp med samma kod.

Förutom årsstämman har vi hållit ett medlemsmöte om föreningens stadgar, byns ekonomi och resultatet av ansökan om planbesked.

Bostadsrättsföreningens tioårsjubileum firades med middag och skönsång för alla som ville och 47 medlemmar deltog.

Vi har haft två städdagar på våren och två på hösten. I samband med dessa har vi gjort rundturer med nya medlemmar, genomgång av verktygsförrådet samt introduktion i handhavande av röjsågar.

Rensning av avloppsstam i Toahuset har utförts och frysskador i Duschhuset har åtgärdats.

Sotning har utförts av eldstäder och skorstenar för alla fritidsboende och permanentboende. Och brandskyddskontrollen har nu visat godkänt på alla skorstenar.

Brandskyddsgruppen har gjort en översyn i alla husen. Samt hjälpt till att byta batterier i brandvarnare i både trapphus och lägenheter.

Ett förslag till nya stadgar för föreningen har arbetats fram.

Stenbrottet har varit uthyrt till en intäkt av 71 500 kronor.

Ett översyn av arbetsgrupperna i byn har satts i gång av valberedningen.

Föreningen har fått begäran om ytterligare ett vägservitut, då gula villans tomt styckats i två. Det gäller alltså vägen som går mellan Kontorsvillan och Ungkarlshuset. Vi har sagt nej och avvaktar besked om tvångsservitut.

Kommunen har besökt oss för att kontrollera hur strandskyddet efterlevs. Samtal pågår.

Och slutligen har en utredning påbörjats vad gäller elkapaciteten i byn.

aw ugk jf
as gj AP

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2019.

Förvaltning

2019-12-31 uppgick föreningens likvida medel till 953 716 (702 832) kr.
Föreningen har åtta (sju) lån hos SEB, totalt 7 879 110 (7 527 110) kr per 2019-12-31.

Styrelse och revisorer

Styrelsen har under 2019 haft följande utseende:

Styrelseledamöter:

Göran Lallerstedt, styrelseordförande fr.o.m. 2018-04-22 (vald på 2 år 2018)

Sarah Jigland, sekreterare fr.o.m. 2018-04-22 (vald på 2 år 2018)

Annika Persson, fr.o.m 2018-04-22 (vald på ett år 2019)

Helena Sallnäs, fr.o.m. 2018-04-22 (vald på 2 år 2018)

Yvonne Fredriksson, kassör from 2019-03-30 (vald på 2 år 2019)

Lennart Gancarz, tom 2019-03-30

Styrelsesuppleanter:

Yvonne Fredriksson, kassör t.o.m 2019-03-30

Johanna Fahlén, fr.o.m 2019-03-30

Eva Wedberg, revisor

Monica Allenäs-Svärd, revisorsuppleant

Britta Ekström, internrevisor

Styrelsen har under 2019 haft 14 (13) protokollförda möten.
Årsmötet var 2019-03-30

Taxeringsvärden

Stockby 1:4 m.fl., typkod 320, hyreshusenhet, bostäder

mark 4 724 000 kr

byggnad 6 671 000 kr

totalt 11 395 000 kr

Stockby 1:4, typkod 220, småhusenhet, bebyggd (Del av affärshuset, 11601-03)

mark 789 000 kr

byggnad 401 000 kr

totalt 1 190 000 kr

Stockby 1:4, typkod 220, småhusenhet, bebyggd (Ingenjörsvillan, 11616)

mark 801 000 kr

byggnad 939 000 kr

totalt 1 740 000 kr

Stockby 1:4, typkod 220, småhusenhet, bebyggd (Fd skolan)

mark 514 000 kr

byggnad 426 000

totalt 940 000 kr

Handwritten signatures and initials:
AP
MS 80 Y

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos TryggHansa, kollektivt bostadstillägg ingår.

Förvaltning

SVS Ekonomi- och Marknadskonsult har biträtt föreningen med den ekonomiska förvaltningen under 2019.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	895 616	832 660	820 458	810 591
Resultat efter finansiella poster	-22 691	-572 307	180 180	265 732
Soliditet, %	42	43	47	46

Förändringar i eget kapital

	Inbet insatser	Upplåtelseavg	Yttre fond	Fritt eget kapital
Vid årets början	15 863 616	2 005 132	219 426	-12 140 492
Avsättning yttre fond			45 795	
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>				
Årets resultat				-68 485
Vid årets slut	15 863 616	2 005 132	265 221	-12 208 977

Dispositioner beträffande vinst eller förlust

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-12 140 492
årets resultat före reservering till yttre fond	-22 691
reservering till yttre fond enligt stadgar	-45 794
Totalt	-12 208 977
disponeras för	
av fond för yttre underhåll ianspråkats	-
balanseras i ny räkning	-12 208 977
Summa	-12 208 977

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

Handwritten notes and signatures at the bottom right of the page, including initials like "Ugl AP" and "YF".

Föreningens planerade underhåll under kommande tre år

	2020 (1)	2021	2022
Fönster		(4)	(6)
Tak	(10)		(7)
Fasad	(2)		
Stallet	(3)		
Tvättstugan		(5)	
Förråd			(8)
Badbrygga	(9)		

- 1) Planerat underhåll enligt ovan, med reservation för ev tidsförskjutning
- 2) Ungkarlshuset reparation av fasad och syll på norra sidan
- 3) Renovering av Stallet ev. med bidrag
- 4) Ungkarlshusets fönster renovering
- 5) Renovering av tvättstugan ev. med bidrag
- 6) Nya Husets fönster
- 7) Målning av ungtkarlshusets och kontorshusets tak
- 8) Magasinet, sjöbod åtgärd tak och fasad, sjöhusets vedbodtak
- 9) Sjöhuset renovering allmän badplats motion 2019, ny badstege badbrygga och iordningställande av skadad cementbrygga för bad bredvid badbrygga
- 10) Duschbodens tak

Handwritten signatures and initials:
ALS
88
494
YF

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Föreningens intäkter	2	895 466	832 660
Övriga rörelseintäkter		150	-
		<u>895 616</u>	<u>832 660</u>
Föreningens kostnader			
Driftkostnader	3	-278 099	-253 973
Underhållskostnader	4	-291 838	-885 085
Övriga externa kostnader	5	-136 847	-99 099
Styrelsens kostnader	6	-47 931	-50 701
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-52 255	-26 128
Rörelseresultat		<u>88 646</u>	<u>-482 326</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		20	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-111 357	-89 981
Resultat efter finansiella poster		<u>-22 691</u>	<u>-572 307</u>
Bokslutsdispositioner		-45 795	-38 973
Resultat före skatt		<u>-68 486</u>	<u>-611 280</u>
Årets resultat		<u>-68 486</u>	<u>-611 280</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Mark		8 173 283	8 173 283
Byggnader			
	9	<u>4 912 011</u>	<u>4 964 266</u>
		13 085 294	13 137 549
Summa anläggningstillgångar		<u>13 085 294</u>	<u>13 137 549</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar	10	29 459	48 275
Övriga fordringar		50 030	44 978
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>32 957</u>	<u>34 159</u>
		112 446	127 412
Kassa och bank		953 716	702 833
Summa omsättningstillgångar		<u>1 066 162</u>	<u>830 245</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>14 151 456</u>	<u>13 967 794</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		15 863 616	15 863 616
Reservfond		2 005 132	2 005 132
Fond för yttre underhåll		265 221	219 426
		<u>18 133 969</u>	<u>18 088 174</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-12 140 492	-11 529 211
Årets resultat		-68 486	-611 280
		<u>-12 208 978</u>	<u>-12 140 491</u>
Summa eget kapital		<u>5 924 991</u>	<u>5 947 683</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	7 879 110	7 527 110
		<u>7 879 110</u>	<u>7 527 110</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	12	20 331	180 142
Skatteskulder		100 074	89 180
Övriga skulder		19 905	20 393
Upplupna kostnader och förskottsavgifter och -hyror	13	207 045	203 286
		<u>347 355</u>	<u>493 001</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>14 151 456</u>	<u>13 967 794</u>

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats, varvid hänsyn tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

Anläggningstillgångar	% per år
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	1

Tom 2018 har man tillämpat avskrivningsprocent 0,5% på byggnader. 2019 har man ändrat det till 1%.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningspris minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningarna sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden.

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag från fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Not 2 Föreningens intäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Hysesintäkter bostäder	23 324	23 324
Hysesintäkt båtplats/förråd	31 276	32 200
Årsavgifter bostäder	734 504	732 686
Överlåtelseavgifter	3 488	1 112
Arrendeintäkter	21 967	21 480
Pantsättningsavgifter	1 860	455
Övriga fakturerade kostnader	7 538	700
Uthyrning Stenbrott	71 500	20 000
Öresavrundning	9	15
Sotning		688
Påminnelseavgift	150	
Summa	895 616	832 660

AP
 YF

Not 3 Driftkostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Ei	55 489	51 397
Vatten	6 944	7 142
Avfallshantering	47 664	43 991
Fastighetsförsäkring	80 298	81 150
Vägavgifter	32 220	25 680
Fastighetsskatt	55 484	44 613
Summa	278 099	253 973

Not 4 Underhållskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Sotning	19 077	688
Obl besikt, brandskydd	3 190	
Underhåll Stallet	13 313	
Underhåll Kontorshuset	26 821	
Underhåll Skolan	108 733	
Underhåll Övre Flygelhuset	26 976	799 380
Underhåll Ungkarlshuset	8 900	
Underhållskonto	14 558	54 174
Rep gemensamma utrymmen	52 629	619
Reparation VA sanitet	13 614	2 783
Reparation markytor	3 333	441
Planteringar, trädgård	694	27 000
	291 838	885 085

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Förbrukningsinventarier, -material	6 073	7 270
Föreningssammankonster, fika, bensin mm	31 707	8 968
Hemsidor, övrig datareklam	4 510	3 970
Porto, postbox	600	250
Revision	4 000	4 000
Ekonomisk förvaltning	60 000	52 500
Övrigt	29 957	22 141
Summa	136 847	99 099

Not 6 Styrelsens kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvoden	41 272	44 627
Omkostnader styrelsen	6 659	5 053
Bilersättning, skattefri		1 021
	47 931	50 701

Handwritten signatures and initials, including 'AP' and '45 81 4'

Not 7 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader	52 255	26 128
Summa	52 255	26 128

Avskrivningsprocent har höjts från 0,5 % till 1 % under 2019.

Not 8 Räntekostnader och liknande kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Räntekostnader lån	110 962	89 921
Räntekostnader, övriga	395	60
Summa	111 357	89 981

Not 9 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	13 398 825	13 398 825
	13 398 825	13 398 825
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-261 276	-235 148
-Årets avskrivning enligt plan	-52 255	-26 128
	-313 531	-261 276
Redovisat värde vid årets slut	13 085 294	13 137 549

Avskrivning av byggnader är 1 %.

Not 10 Avgifts- och hyresfordringar

Redan fakturerade avgifter och hyror för 2020 som inte betalats före 2019-12-31.

Not 11 Eget kapital

	2019-12-31
Inbetalda insatser	15 863 616
Upplåtelseavgifter	2 005 132
Yttre fond	265 221
Balanserat resultat	-12 140 492
Årets resultat	-68 485
Eget kapital vid årets utgång	5 924 992

Handwritten notes:
 AP
 YF
 9/5 8/1

Not 12 Leverantörsskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Fortum	6 283	7 767
Allt i Fönster		172 375
Leja halkbekämpning	1 725	
Ternvalls Plåtslageri AB	11 825	
Mälarö Skydd	498	
Summa	20 331	180 142

Not 13 Upplupna kostnader och förskottsavgifter och -hyror

	2019-12-31	2018-12-31
Förskottsavgifter och -hyror	204 330	203 286
Upplupna kostnader	2 715	
	207 045	203 286

Förskottsavgifter och hyror avser avgifter och hyror som är aviserade i december 2019 men avser 2020. Upplupna kostnader avser medlemmarnas utlägg 2019 som är utbetalda 2020.

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31	Ränta	Villkorsförändringsdag
SEB 31101263	3 956 110	4 083 110	1,20	2022-12-28
SEB 42191531	776 000	792 000	1,28	2022-05-28
SEB 34161496	1 000 000	1 000 000	1,55	2020-12,28
SEB 34591741	500 000	500 000	1,39	2022-04-28
SEB 43241591	495 000		1,28	2022-06-28
SEB 35500537	125 000	125 000	1,20	2022-12-28
SEB 35843132	500 000	500 000	1,55	2020-12-28
SEB 37094781	527 000	527 000	1,55	2020-12-28
	7 879 110	7 527 110		

Not 15 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

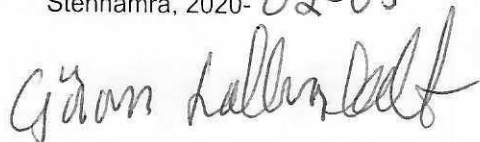
Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Ställda panter och säkerheter	Inga	Inga
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckning	8 761 000	8 761 000
	8 761 000	8 761 000
Summa ställda säkerheter	8 761 000	8 761 000

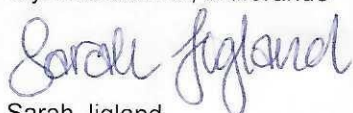
Handwritten notes and signatures in blue ink, including initials like 'Uyl AP', 'AS', and 'YF'.

Underskrifter

Stenhamra, 2020-02-05



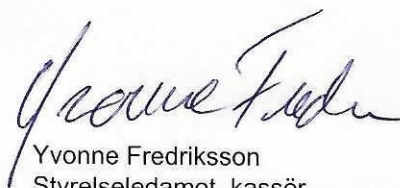
Göran Lallerstedt
Styrelseledamot, ordförande



Sarah Jigland
Styrelseledamot, sekreterare



Helena Sallnäs
Styrelseledamot



Yvonne Fredriksson
Styrelseledamot, kassör



Annika Persson
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2020-02-12



Eva Wedberg

Till föreningsstämman i BRF Stenhuggarebyn 769607-4868

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Stenhuggarebyn för år 2019.

Det är styrelsen som har ansvar för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild av föreningens ekonomiska ställning och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter.

Mitt ansvar som revisor är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision.

Jag har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis och annan information i årsredovisningen.

Jag anser att min revision ger mig tillräckligt underlag för mina uttalanden:

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats enligt årsredovisningslagen och ger en i alla väsentligheter rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsstämman fastställer Årsredovisningen, resultatet disponeras enligt styrelsens förslag samt att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Tumba 2020-02-12



Eva Wedberg, revisor Brf Stenhuggarebyn