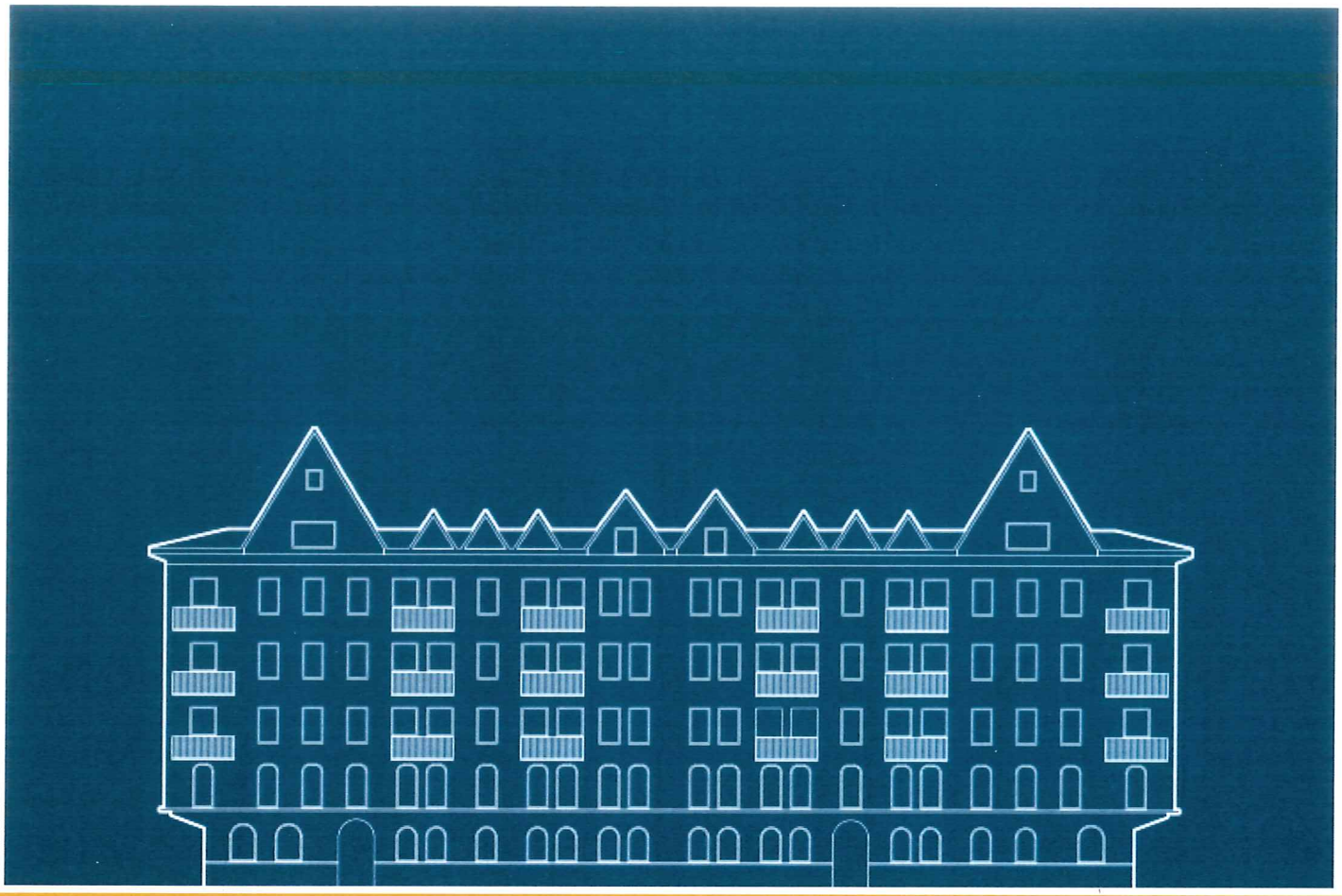


Brf Stenbrottet 9

ÅRSREDOVISNING 2019

BRF Stenbrottet 9, Kungsholmen
Parkgatan 18, 112 30 Stockholm
info@brfstenbrottet9.se
Org.nr. 769601-8436

SMARTA INVESTERINGAR SOM SKAPAT STABILITET

Långsiktiga, hållbara och kloka investeringar för medlemmar, miljö och framtid – det har varit ledord för oss när vi de senaste åren gjort en rad nödvändiga renoveringar och förändringar i brf Stenbrottet 9.

Kronan på verket är den fina innergården som stod klar hösten 2019, designad och utrustad på bästa sätt för att möta våra medlemmars behov och önskemål. Sommartid erbjuder den nu avkoppling och möjlighet till grillkvällar i mysig miljö med pergola, platsbyggda möbler, två gasolgrillar, diskbänk med varm- och kallvatten, planteringar med självbevattning och energisnål ledbelysning. Vintertid hålls gångvägarna snöfria tack vare värmeslingor. Här finns även nya cykelställ i två plan med sedumtak vilket ger fin grönska och dessutom har luftrenande egenskaper – perfekt i stadsmiljö!

Men det är inte bara gårdens yta som är renoverad. En omfattande ombyggnation krävdes på grund av minskad bärighet i bjälklaget, ett problem som de flesta fastigheter uppförda kring förra sekelskiftet i Stockholms innerstad har. Inför detta gjorde vi en översyn av samtliga system, ytor, kostnader och intäkter. Steg ett blev att installera ett bergvärmesystem för att minska våra energikostnader men även för att få ett miljösmart system för att optimera energiförbrukningen. För att ta tillvara överskottet från bergvärmen valde vi att komplettera med ett effektivt värmeåtervinningssystem som nu värmer upp källarplanet. Hela källarplanet fick också ett rejält lyft tack vare ommålning, bättre belysning, nytt brandlarm och nya utrymningsvägar i enlighet med dagens höga brandskyddskrav.

I samband med gårdsrenoveringen passade vi på att bygga in en ny sopsugsanläggning som på sikt förväntas leda till en halverad tömningskostnad i jämförelse med tidigare. Det hypermoderna systemet möjliggör även optisk sopsortering, det vill säga automatisk källsortering, framöver. Som ett led i att spara energi och minska kallras i lägenheterna har de gamla sopnedkasten fyllts igen med isolering.

Tack vare en stabil ekonomi sedan föreningens bildande har vi kunnat genomföra dessa investeringar utan att höja våra låga avgifter. Vi har en belåning på 20 Mkr vilket med god marginal understiger våra reserver av osålda lägenheter och lokaler och en föreningsränta som endast är drygt tio procent av årsavgiften. Genom att sälja en större lokal till en av våra tidigare hyresgäster och teckna nya hyresavtal med övriga hyresgäster har vi säkerställt goda intäkter och kan amortera våra lån.

Sammanfattningsvis har allt som gjorts säkrat föreningens fortsatta stabilitet och trygghet.

Detaljerad information om ekonomin hittar du på sidorna 3-19.

Styrelsen för Brf Stenbrottet 9 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Brf Stenbrottet 9, Organisationsnummer 769601-8436

Verksamheten

Allmänt om verksamheten
Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål och att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler till nyttjande åt medlemmarna utan begränsning i tiden. En upplåtelse med bostadsrätt får endast avse hus eller del av hus.

En upplåtelse får dock omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till nyttjandet av huset eller del i huset. En upplåtelse leder till att en medlem får en rätt till bostad eller lokal, kallad bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-10-01 och föreningen förvärvade fastigheten 1999.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningen äger fastigheten, Stenbrottet 9 som byggdes 1901 – 02 och är belägen i Stockholms kommun. Byggnaden ritades av arkitekten J A Vallin liksom de flesta husen längs gatan.

Fastigheten bestod från början av två fastigheter; Stenbrottet 4 och Stenbrottet 5.

1938 genomgick fastigheten en omfattande renovering då bland annat centralvärme installerades och alla kakelugnar revs ut. Flera lägenheter mot parken fick då balkonger.

Föreningens fastighet är belägen på Kungsholmen och omfattar följande adresser; Inedalsgatan 1, Parkgatan 16, Parkgatan 18, Parkgatan 20 samt Kronobergsgatan 6.

På fastigheten finns ett (1) bostadshus med 68 bostadslägenheter. Tre (3) av dessa upplåts av föreningen som hyresrätter.

Lägenhetsfördelning

25 st	1 rum och kök
20 st	2 rum och kök
14 st	3 rum och kök
7 st	4 rum och kök
2 st	5 rum och kök

Fördelning yta

Total bostadsyta	4 613 kvm
varav yta hyresrätter	171 kvm
Lokalernas totalyta uppgår till	601 kvm
Bostadsrättslokal	424 kvm
varav hyreslokal	177 kvm

Föreningens lokalkontrakt löper enligt följande

VERKSAMHET	YTA KVM	LÖPTID T.O.M.
Butikslokal Kronobergsgatan	35 kvm	2021-09-30
Kontorslokal Inedalsgatan	51 kvm	2022-07-31*
Kontorslokal Inedalsgatan	33 kvm	2022-07-31*
Kontorslokal Parkgatan	58 kvm	2022-07-31

** kan från 2021 avslutas med 3 månaders förvarning.*

Föreningen betalar 1 377 kronor per bostadslägenhet och år i kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp. Taxeringsvärdet för byggnaden uppgår till 53 071 000 kronor och för marken 127 273 000 kronor. För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Brandkontoret sedan 2014.

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2019-05-21 bestått av:

Ordinarie	Jan Hermansson	Ordförande
	Anders Ullman	
	Linnea Zickerman	
	Per Fernlund	
	Emma Wiklund	
Suppleant	Matilda Nergården	

Valda revisorer vid ordinarie stämma

Ordinarie	Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB	
	Ella Bladh	huvudansvarig
Suppleant	Håkan Bengtsson	internrevisor
Valberedning	Katarina Atteryd	sammankallande
	Bo Nilsson	
	Mia Placht	

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden.

Den 12 februari 2019 genomfördes en extra föreningsstämma för att godkänna ytterligare investeringar i lokaler och källare.

Utöver dessa möten har styrelsen eller delar av styrelsen träffats i arbetsgrupper för planerings- eller arbetsmöten.

Den ekonomiska förvaltningen där även lägenhetsförteckningen ingår har utförts av RB Fastighetsägare AB, en del av Riksbyggen. Fastighetsskötseln har ombesörjts av Nabo Förvaltning.

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

Sedan föreningen förvärvade fastigheten 1999 har cirka 50 Mkr investerats. Energideklaration upprättades senast 2009 men en ny är beställd att utföras inom kort. Sedan dess har alla fönster mot gården bytts ut mot energiglas och en mycket välisolerad gård byggts.

Energi

Husets normala energiförbrukning är i snitt 850 000 kWh/år av vilket ca 250 000 kWh eller drygt 29% går till tappvarmvatten. 2016 installerades en anläggning för bergvärme varvid 350 - 400 000 kWh eller ca 60 % av husets årliga energiförbrukning för uppvärmning nu består av lagrad solenergi.

Investeringen i bergvärme ger oss en besparing på ca 250 000 kronor om året. Som ett första steg att använda den kyla som under vinterhalvåret lagrats i berget, kyls nu de kommersiella lokalerna med bergskyla under sommarhalvåret.

Eftersom bergvärmen består av lagrad solenergi och vi har valt att ha 100% vattenkraft som är koldioxidfri och förnyelsebar som energikälla, så har vi hittills minskat vårt årliga utsläpp av koldioxid med över 17 ton.

Planerat Underhåll – 2020 och framåt

Underhållsplanen löper fram till 2026 och bygger på en konditionsbesiktning utförd under april 2017.

Den uppdateras årligen av styrelsen.

Större poster

- Renovering av fönster mot gatan inklusive byte till energiglas planeras 2022 – 2023.
- Övriga stora poster har avverkats i det stora renoveringsprojektet 2018 – 2019.

Större underhåll – tidigare genomfört

- 2001 – 2004 Omfattande renoveringar, stambyte el-stigare, exploatering av vind, byte av lägenhetsdörrar, putsning fasader, nya balkonger samt nytt yttertak mot gatan.
- 2007 Ny undercentral för fjärrvärme.
- 2011 – 2012 Byte tak mot gården samt installation av takvärmeanläggning.
- 2013 Renovering av fönster mot gården inklusive byte till energiglas. Brandtätning runt vattenstammar mellan lägenheter.
- 2016 Installation av bergvärme och införande av elektroniska portlås med "taggar" samt elektronisk bokning av tvättstuga och övernattningslokal.
- 2018 Utrymning av berörda källarförråd och upptagande av öppningar i bärande väggar för att skapa utrymningsvägar och tillgång till gemensamma utrymmen.
- 2019 Gårdsrenovering

Precis som för många andra hus som byggdes i början av 1900-talet i Stockholms innerstad behövde gården renoveras. Under sommaren 2013 gjordes en omfattande undersökning av gårdens tätskikt och bjälklag. Undersökningen visade att tätskiktet hade brister och att balkar därför blivit rost-skadade, vilket medfört att gårdens bärighet minskat.

I projektet lades två projekt från underhållsplanen in:

- En ny sopsug med teknik som möjliggör framtida sopsortering och betydligt lägre sophämtningskostnad.

- En renovering av horisontella avloppsstammar under jord.
- Dessutom installerades en ventilationsanläggning med energiåtervinning för samtliga lokaler och källarutrymmen.

I samband med gårdsrenoveringen renoverades även tre av hyreslokalerna till hög standard för att kunna erbjuda utmärkta lokaler med marknadsmässiga hyror.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Utöver den stora gårdsrenoveringen på 24,4 miljoner kronor (där även renovering kommersiella lokaler och ny sop-sug ingår) har löpande reparationer utförts till en kostnad av 247 653 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 232 304 kronor under året.

Föreningens kommersiella verksamhet momsregistrerades 2018-04-06.

Medlemsinformation
Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 7 st överlåtelser ägt rum.

Det står att medlemmen fritt får hyra ut sin lägenhet i andra hand så länge det sker ansvarsfullt. Kortare uthyrningar ska meddelas trapphusvärd och längre uthyrningar (mer än en månad) ska meddelas styrelsen.

Vid utgången av 2019 var 5 (7) lägenheter uthyrda i andra hand.

Föreningen hade vid årets slut 96 (99) medlemmar.

Årsavgifter

Även efter den stora investeringen föreningen gjort under 2019 för att bygga ny gård, renovera källarutrymmen och hyreslokaler, kan vår ekonomi sammanfattas:

- Föreningen har robust & god ekonomi
- Förbättrat framtida kassaflöde genom sänkta omkostnader och höjda lokalintäkter
- Dolda tillgångar i form av tre hyresrätter och fyra kommersiella lokaler.

Målsättningen är att på sikt behålla föreningens låga avgiftsnivå.

Föreningens lån och tillgångar

Vid verksamhetsårets början uppgick föreningens lån till 6 000 000 kr.

Föreningen har en outnyttjad checkräkningskredit på 100 000 kr hos Nordea.

Föreningen har 171 kvm hyresrätter som så småningom kan komma att avyttras.

Föreningen äger därtill 177 kvm nyrenoverade kontorslokaler av vilka alla är uthyrda till marknadsmässiga priser. Vid utgången av 2019 uppgick utestående lån till 20 000 000 kronor vilket motsvarar en belåningsgrad av cirka 3 836 kronor/kvadratmeter.

Kommentarer till årets resultat

Efter ett 2019 som dominerats av det stora gårdsprojektet uppgick verksamhetsårets resultat till -806 229 kronor (varav avskrivningar på -998 720 kronor).

Gårdsprojektet har medfört en del kostnadsökningar som bland annat el och extra städning. Men redan i slutet av 2019 har den löpande verksamheten stabiliserats med uthyrda lokaler och förväntade kostnadsnivåer.

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till -2 167 123 kr (591 037 kr f å). Den försenade inbetalningen av en upplåtelse avgift på 2 934 398 kr är orsaken till det negativa kassaflödet.

Flera större projekt är nu avbockade ur den tekniska underhållsplanen såsom gårdsrenovering, renovering av horisontella avloppsstammar och installation av sop-sug. Därmed återstår få tunga poster de närmaste åren i befintlig underhållsplan.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2020 = 1183 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2020 = 473 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt

Tkr om ej annat anges	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 662	2 707	2 832	2 866
Resultat efter finansiella poster	-806	-563	-653	-626
Soliditet (%)	76,1	90,5	94,3	84,4
Kassalikviditet (%)	358,6	823,2	274,4	113,1
Reservering yttre reparationsfond	370	370	370	297
Saldo yttre reparationsfond	2 224	1 853	1 483	1 187
Årsavgift bostäder kr/kvm per balansdagen	426	426	426	426
Lån kr/kvm totalyta	3 836	1 151	575	1 823

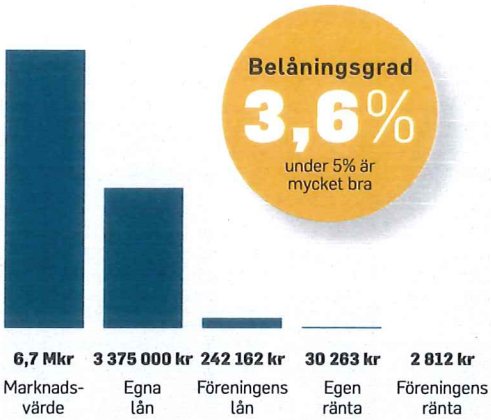
För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Lån kr/kvm totalyta 5 214 kvm.

Förändring eget kapital

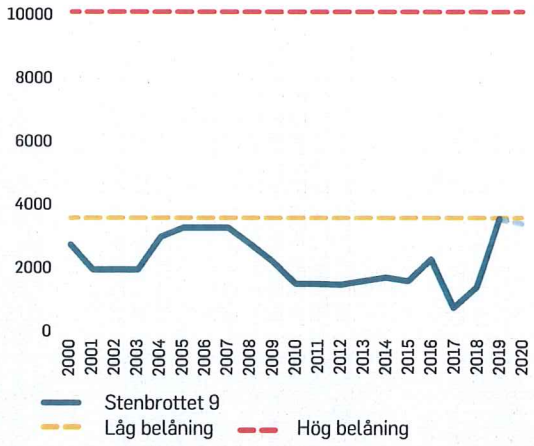
	Medlems-insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	57 007 158	19 728 908	1 853 621	-10 875 109	-562 903
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:					
Reservering fond för yttre underhåll			370 000	-370 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning				-562 903	562 903
Upplåtelse av ny bostadsrätt		2 934 398			
Årets resultat					-806 229
Belopp vid årets utgång	**57 007 158**	**22 663 306**	**2 223 621**	**-11 808 012**	**-806 229**

Föreningens lån och ränta

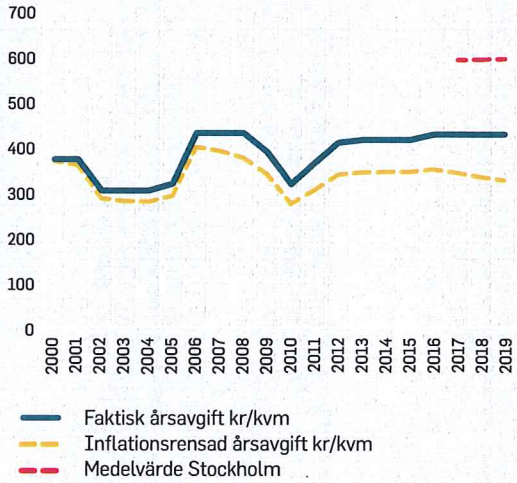


Exemplet visar en 70 kvm stor lägenhet med ett antaget pris på 95 000 kr/kvm ~ 6,7 Mkr

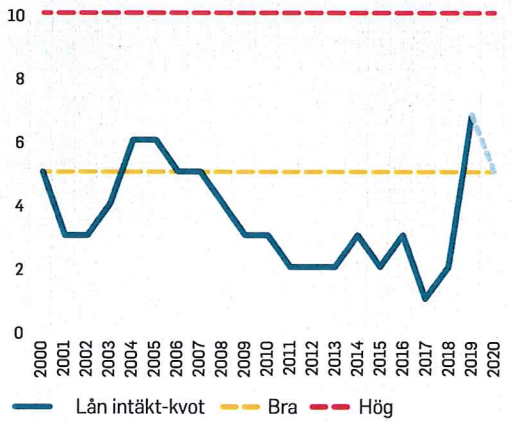
Belåningsgrad i Brf Stenbrottet 9, kr/kvm



Årsavgift per kvm i Brf Stenbrottet 9



Lån-intäkt-kvot i Brf Stenbrottet 9



Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-11 808 012
årets förlust	-806 229
	-12 614 241

behandlas så att

avsättes till yttre reparationsfond	370 000
i ny räkning överföres	-12 984 241
	-12 614 241

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

Resultaträkning

	Not	2019	2018
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		2 661 511	2 706 637
Övriga rörelseintäkter		2 893	15 574
Summa rörelseintäkter		2 664 404	2 722 211
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-1 784 343	-1 678 281
Övriga externa kostnader	5	-447 801	-401 250
Personalkostnader	6	-115 962	-125 167
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-998 720	-1 019 609
Summa rörelsekostnader		-3 346 826	-3 224 307
Rörelseresultat		-682 422	-502 096
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		51	78
Räntekostnader och liknande resultatposter		-123 858	-60 885
Summa finansiella poster		-123 807	-60 807
Resultat efter finansiella poster		-806 229	-562 903
Resultat före skatt		-806 229	-562 903
Årets resultat		**-806 229**	**-562 903**

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	60 884 994	61 868 607
Inventarier, verktyg och installationer	8	15 107	30 214
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	24 439 912	3 902 914
Summa materiella anläggningstillgångar		85 340 013	65 801 735
Summa anläggningstillgångar		85 340 013	65 801 735
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyres-, avgifts- och kundfordringar		12 951	0
Övriga fordringar	10	3 410 522	5 949 458
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	108 049	107 312
Summa kortfristiga fordringar		3 531 522	6 056 770
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 112 107	2 309 453
Summa kassa och bank		2 112 107	2 309 453
Summa omsättningstillgångar		5 643 629	8 366 223
SUMMA TILLGÅNGAR		**90 983 642**	**74 167 958**

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		79 670 464	76 736 066
Yttre reparationsfond		2 223 621	1 853 621
Summa bundet eget kapital		81 894 085	78 589 687
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-11 808 012	-10 875 109
Årets resultat		-806 229	-562 903
Summa fritt eget kapital		-12 614 241	-11 438 012
Summa eget kapital		69 279 844	67 151 675
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12, 13	20 000 000	6 000 000
Övriga skulder		130 000	0
Summa långfristiga skulder		20 130 000	6 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		405 122	209 045
Skatteskulder		5 935	0
Övriga skulder		314 657	321 059
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	848 084	486 179
Summa kortfristiga skulder		1 573 798	1 016 283
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**90 983 642**	**74 167 958**

Kassaflödesanalys

	Not	2019	2018
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-682 421	-502 096
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		998 720	1 019 609
Erhållen ränta		51	78
Erlagd ränta		-103 676	-65 128
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		212 674	452 463
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-2 917 130	-180 208
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		537 333	318 783
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-2 167 123	591 037
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-20 536 998	-3 575 648
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-20 536 998	-3 575 648
Finansieringsverksamheten			
Förändring depositioner/ övriga långfristiga skulder		130 000	0
Nyupptagna lån		14 000 000	0
Amortering av fastighetslån		0	3 005 450
Inbetalda insatser / kapitaltillskott		2 934 398	6 239 557
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		17 064 398	9 245 007
Årets kassaflöde		-5 639 723	6 260 396
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		8 068 014	1 807 618
Likvida medel vid årets slut	15	**2 428 291**	**8 068 014**

Redovisningsprinciper och noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättat i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningens fond för planenligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultat-disposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

	År
Byggnader	20-115 år
Om- och tillbyggnader före 2014	20-50 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-10 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)	Rörelsens huvudintäkter.
Resultat efter finansiella poster (tkr)	Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.
Soliditet (%)	Eget kapital i procent av balansomslutning.
Kassalikviditet (%)	Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Rörelseintäkter

	2019	2018
Hyresintäkter bostäder	236 016	228 628
Hyresintäkter lokaler	217 861	463 869
Fastighetsskatt, ej momsregistrerade	5 874	33 258
Årsavgifter bostäder	1 890 912	1 890 912
Kabel-TV / Internet	120 600	120 600
Övriga ersättningar och intäkter	903	5 790
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	0	3 186
Övernattnings- och turistlägenhet	2 000	6 600
Öresutjämning	-7	-2
Outhyrt lokaler, ej momsregistrerade	23 397	-42 897
Hyresrabatt hyresintäkter lokaler, ej momsregistre	0	-47 550
Årsavgifter lokaler momsregistrerade	239 268	59 817
Hyresrabatt hyresintäkter lokaler, momsregistrerad	-75 969	0
Kabel-TV, momsregistrerade	1 800	0
Fastighetsskatt momsregistrerade	4 417	0
Rabatter årsavgifter bostäder	-2 668	0
	2 664 404	**2 722 211**

Not 3 Underhållskostnader

	2019	2018
Löpande reparationer	247 653	242 202
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	232 304	0
	479 957	**242 202**

Not 4 Driftkostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	112 232	77 237
Besiktning / Serviceavtal	46 088	42 536
Yttre skötsel / Snöröjning	44 506	58 730
Fastighetsel	346 464	331 884
Uppvärmning	290 948	267 793
Vatten	82 334	83 773
Sophämtning	32 926	103 592
Fastighetsförsäkring	78 459	76 238
Självrisk/reparation försäkringsskador	4 802	139 028
Arvode teknisk förvaltning	76 183	70 936
Kabel-TV / Internet	41 598	48 925
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	147 076	135 406
Sotning	770	0
	1 304 386	**1 436 078**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Administration, kontor och övrigt	98 374	63 271
Revisionsarvode	53 794	59 875
Förvaltningsarvode	105 262	108 824
Övriga externa tjänster/kostnader	142 558	152 794
Övriga förbrukningsinventarier/material	47 814	16 486
	447 802	**401 250**

Not 6 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvode	90 500	98 000
Sociala avgifter	25 462	27 167
	115 962	**125 167**

Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	55 806 621	55 806 621
Ingående anskaffningsvärde mark	14 096 660	14 096 660
Bergvärme	3 608 786	3 608 786
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	73 512 067	73 512 067
Ingående avskrivningar	-11 643 460	-10 638 958
Årets avskrivningar	-983 613	-1 004 502
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 627 073	-11 643 460
Utgående redovisat värde	60 884 994	61 868 607
Taxeringsvärden byggnader	53 071 000	43 156 000
Taxeringsvärden mark	127 273 000	80 293 000
	180 344 000	**123 449 000**

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	151 107	151 107
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	151 107	151 107
Ingående avskrivningar	-120 893	-105 786
Årets avskrivningar	-15 107	-15 107
Utgående ackumulerade avskrivningar	-136 000	-120 893
Utgående redovisat värde	**15 107**	**30 214**

Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Gårdsrenovering	24 439 912	3 902 914
	24 439 912	**3 902 914**

Not 10 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avräkning skattekonto	316	5 272
Skattefordringar	0	1 425
Momsfordran	159 624	184 199
Andra långfristiga fordringar*	2 934 398	0
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	316 185	5 758 562
	3 410 523	**5 949 458**

*se Not 16

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	34 976	35 496
Förutbetald försäkringspremie	73 073	71 816
	108 049	**107 312**

Övriga förutbetalda kostnader: Com hem 8 007 kronor, Nabo 18 428 kronor, Indoor energy 8 541 kronor.

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Nordea	0,938	2023-08-16	6 000 000	6 000 000
Nordea	0,508	2020-04-09	4 000 000	0
Nordea	0,558	2022-04-11	4 000 000	0
Nordea	0,608	2024-04-09	4 000 000	0
Nordea	0,470	2020-10-15	2 000 000	0
			20 000 000	**6 000 000**
Kortfristig del av långfristig skuld			0	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 000 000 kronor. Redan under 2020 beräknas skulden minska med 1-2 miljoner kronor.

Not 13 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	18 100 000	13 200 000
	18 100 000	**13 200 000**

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner och arvoden	12 000	22 000
Upplupna sociala avgifter	3 770	6 000
Upplupna räntekostnader	20 747	565
Förskottsbetalda hyror och avgifter	228 742	201 938
Upplupna vatten avgifter	25 959	0
Upplupna uppvärmningskostnader	29 746	26 851
Upplupna elavgifter	35 594	55 594
Upplupna renhållningsavgifter	6 000	0
Upplupna reparationer och underhåll	408 620	7 599
Upplupet revisionsarvode	38 000	20 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	38 906	145 631
	848 084	**486 178**

Not 15 Likvida medel

	2019-12-31	2018-12-31
Banktillgodohavanden	2 079 667	2 278 997
Avräkning Klientmedel	316 185	5 758 562
Plusgiro 1	32 440	30 456
	2 428 292	**8 068 015**

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

På grund av utebliven inbetalning av förfallna 2,9 Mkr för en upplåtelse, togs ett extra banklån om 2 Mkr upp för att finansiera det pågående bygget. Betalning har nu skett och återbetalning av det extra lånet planeras att ske under 2020.

Vi har särskilt beaktat hur effekterna av Covid 19-utbrottet kan komma att påverka föreningens framtida utveckling och risker som påverkar den finansiella rapporteringen framåt. Vi bedömer att påverkan på föreningen är begränsad.

Stockholm den 22 april 2020

Jan Hermansson

Anders Ullman

Linnea Zickerman

Per Fernlund

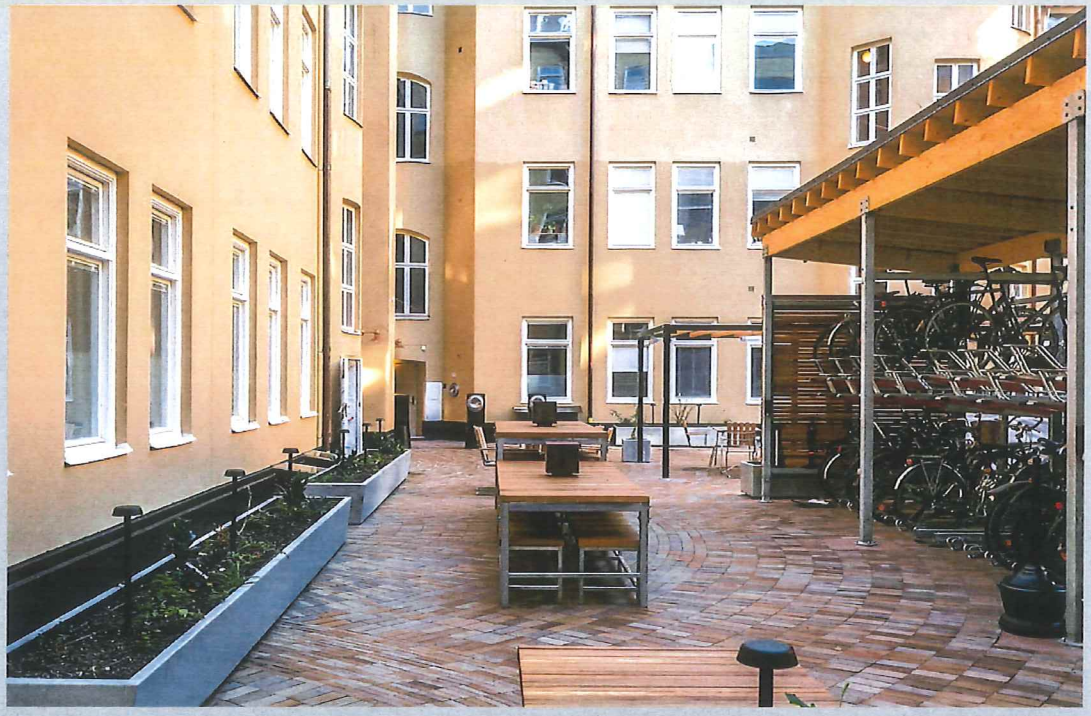
Emma Danielsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 30. 4. 2020.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ella Bladh
Auktoriserad revisor

Innergården är designad och utrustad på bästa sätt för att möta våra medlemmars behov och önskemål. Sommartid erbjuder den avkoppling och möjlighet till grillkvällar i mysig miljö med pergola, platsbyggda möbler, två gasolgrillar, diskbänk med varm- och kallvatten, planteringar med självbevattning och energisnål ledbelysning. Vintertid hålls gångvägarna snöfria tack vare värmeslingor.



Här finns även nya cykelställ i två plan med sedumtak vilket ger fin grönska och dessutom har luftrenande egenskaper – perfekt i stadsmiljö!

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Stenbrottet 9, Kungsholmen, org.nr 769601-8436

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Stenbrottet 9, Kungsholmen för år 2019.

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

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 den 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. Den 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

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige 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.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida

det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Stenbrottet 9, Kungsholmen för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 30 april 2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ella Bladh
Auktoriserad revisor