

Årsredovisning för
Brf Stenhuggaren
725000-0556

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

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 2022.

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 HSB.

Vid årets utgång var medlemsantalet 104 stycken fördelade på 75 stycken lägenheter. Fastigheten är försäkrad genom Bostadsrätterna.

Styrelsen

Ordförande	Mathilda Johansson
Vice ordf	Mikael Bergvall
Ledamot	Emil Theologou
	Ann-Christine Sporrong
	Peter Ewerth

Suppleant

Björn Axman
Martin Lorentzon
Emma Johansson

Revisor

Thomas Colmodin

Valberedning

Björn Jansson, sammankallande
Maria Okopu

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter - två i förening. Styrelsen har beviljat åtta stycken lägenhetsöverlåtelser under året. Styrelsen har beviljat tre andrahandsuthyrning under året. Under året har styrelsen hållit 10 stycken protokollförda sammanträden samt en ordinarie föreningsstämma den 2022-05-10.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Stenhuggaren 24
Adress:	Sandgatan 34 & 36, Smedjegatan 26 & 28
Byggår:	1958
Taxeringsvärde:	67 930 000 kr varav byggnadsvärde 41 853 000 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	34 st
P-platser	13 st

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ett nytt låssystem, Iloq, har installerats till alla ytterdörrar och alla dörrar till gemensamma utrymmen. Medlemmarna har erbjudits att installera Iloq cylinder i lägenhetsdörren till ett rabatterat pris.

En programmeringscylinder har satts i dörren till miljörummet så när man beställt ny behörighet, t.ex. till gymmet, så lägger man bara Iloq-nyckeln mot dosan på väggen så läggs den nya behörigheten till på nyckeln.

Samtliga stammar och golvbrunnar i garaget har slamsugits, med anledning av att de senaste översvämningarna vi haft i garaget. Rutiner för att detta ska göras regelbundet har upprättats.

Med anledning av nedsmutsning från fåglar på parkeringsplats 13 så har gästparkeringen flyttats dit och tidigare gästparkering har blivit medlemsparkering.

Den gamla och trasiga ventilationsanläggningen och värmefläktarna i garaget har bytts ut samt en ny energieffektiv ventilationsanläggning med värmeåtervinning har installerat.

Möglet som bildats på väggarna i trappornet vid nedgången till garaget från gården, har tvättats bort och väggarna kommer att målas framöver.

Nya skyltar har satts upp med information om parkeringsregler som gäller på innergården. Uppfräschning och målning av smidesstaket runt våra fastigheter har påbörjats.

Ny utrustning och maskiner och har köpts in till gymmet, samt gymmet har fräschats upp.

Ny fjärrvärmecentral till värmesystem och varmvatten har installerats, tillsammans med ny reglercentral.

Lampor har bytts ut för bättre ljus på innergården och för trygghet. Även portbelysningen har bytts ut till energibesparande armaturer i portarna på Sandgatan.

Arbete med att agera vid otillåten andrahandsupplåtelse pågår löpande.

Avtalet med Graden gällande ekonomisk förvaltning har sagts upp. Ny ekonomisk förvaltare blir HSB 1 januari 2023.

Not Eget kapital

	Insatser	Reservfond	Fond fastighets- underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	434 400	21 405	1 452 400	4 108 785	671 996
Resultatdisp. enligt stämmobeslut				671 996	-671 996
Fondavsättning enligt stämmobeslut			193 700	-193 700	
Uttag Fond fastighetsunderhåll			-800 000		
Årets resultat					573 504
Vid årets slut	434 400	21 405	846 100	4 587 081	573 504

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019	Belopp i kr 2018
Nettoomsättning	3 111 255	2 991 037	2 876 367	2 884 626	2 853 583
Resultat efter finansiella poster	578 717	678 738	610 407	483 400	406 087
Resultat i % av nettoomsättningen	18,6	22,7	21,2	16,8	14,2
Soliditet, %	37,9	35,8	40,9	37,5	34,6
Balansomslutning	17 037 106	18 687 123	14 707 067	14 419 374	14 233 577

Nyckeltal i kr/m² boyta

Årsavgift	579	576	564	564	560
Lån	1 248	1 276	1 846	1 897	1 966
Gemensam elkostnad	39	27	20	27	27
Värmekostnad	128	128	130	149	152
Vattenkostnad	40	38	36	34	32
Renhållning	26	22	20	20	19

Förslag till disposition av föreningens resultat

	Belopp i kr
Till stämmans förfogande står följande belopp	
balanserat resultat	4 587 081
årets resultat	573 504
Totalt	5 160 585

styrelsen föreslår följande disposition till stämman

till föreningens fond fastighetsunderhåll reserveras enligt stadgarna ett belopp motsvarande minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärdet.	203 790
balanseras i ny räkning	4 956 795
Summa	5 160 585

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 111 255	2 991 037
Övriga rörelseintäkter		24 433	16 116
Summa rörelseintäkter		3 135 688	3 007 153
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 965 349	-1 776 425
Personalkostnader	4	-117 227	-113 018
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-372 165	-372 165
Summa rörelsekostnader		-2 454 741	-2 261 608
Rörelseresultat		680 947	745 545
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		34 124	36 674
Räntekostnader och liknande resultatposter		-136 354	-103 481
Summa finansiella poster		-102 230	-66 807
Resultat efter finansiella poster		578 717	678 738
Bokslutsdispositioner		0	0
Resultat före skatt		578 717	678 738
Skatter			
Skatt		-5 213	-6 742
Årets resultat		573 504	671 996

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	13 642 573	14 014 738
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>13 642 573</u>	<u>14 014 738</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	77 569	77 569
Summa finansiella anläggningstillgångar		<u>77 569</u>	<u>77 569</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>13 720 142</u>	<u>14 092 307</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		10 178	0
Övriga fordringar		12 480	65
Upparbetad men ej fakturerad intäkt		4 724	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		78 595	79 223
Summa kortfristiga fordringar		<u>105 977</u>	<u>79 288</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 210 987	4 515 528
Summa kassa och bank		<u>3 210 987</u>	<u>4 515 528</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>3 316 964</u>	<u>4 594 816</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>17 037 106</u>	<u>18 687 123</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</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		846 100	1 452 400
Summa bundet eget kapital		1 301 905	1 908 205
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 587 081	4 108 785
Årets resultat		573 504	671 996
Summa fritt eget kapital		5 160 585	4 780 781
Summa eget kapital		6 462 490	6 688 986
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7,8	9 853 532	10 124 116
Summa långfristiga skulder		9 853 532	10 124 116
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7,8	290 884	290 884
Depositioner		24 000	24 500
Leverantörsskulder		249 532	1 168 849
Skatteskulder		14 555	11 152
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	142 113	378 636
Summa kortfristiga skulder		721 084	1 874 021
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 037 106	18 687 123

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</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		846 100	1 452 400
Summa bundet eget kapital		1 301 905	1 908 205
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 587 081	4 108 785
Årets resultat		573 504	671 996
Summa fritt eget kapital		5 160 585	4 780 781
Summa eget kapital		6 462 490	6 688 986
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7,8	9 853 532	10 124 116
Summa långfristiga skulder		9 853 532	10 124 116
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7,8	290 884	290 884
Depositioner		24 000	24 500
Leverantörsskulder		249 532	1 168 849
Skatteskulder		14 555	11 152
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	142 113	378 636
Summa kortfristiga skulder		721 084	1 874 021
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 037 106	18 687 123

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
-Tak	30

Not 2 Nettoomsättning

	2022-12-31	2021-12-31
Månadsavgifter	2 559 046	2 543 893
Lokalhyror	246 910	240 161
Garagehyror	147 189	149 108
Avgiftsförluster garage	-9 455	-2 034
Bilplatshyror utan el	22 620	23 434
Avgiftsförluster bilplatshyror	-3 625	-1 015
Övriga elintäkter		420
Kollektivt bredband	148 500	37 125
Öresutjämning	70	-55
	3 111 255	2 991 037

Not 3 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
EI	172 410	118 299
Värme	566 116	564 858
Vatten och avlopp	175 824	168 230
Renhållning, sophantering	116 227	98 578
Snöröjning	7 573	58 057
Fastighetsskötsel inhyrd	125 275	114 288
Reparation och underhåll	81 362	93 009
Övriga driftskostnader	32 771	4 781
Hisskostnader	132 525	81 409
Fastighetsskatt/kommunal fastighetsavgift	133 225	135 035
Fastighetsförsäkringar	60 637	59 780
Serviceavtal	748	3 740
Gemensam tv-anläggning	54 274	108 139
Bredbandskostnader	90 776	4 424
Förbrukningsinventarier	32 024	2 499
Planerat underhåll	24 501	
Övriga föreningskostnader	14 546	16 293
Administrationskostnader	128 935	119 584
Extern revisionskostnad	10 000	10 000
Bankkostnader	4 351	3 862
Övriga externa kostnader	1 248	11 561
Summa	1 965 348	1 776 426

Not 4 Anställda och personalkostnader

Arvoden, andra ersättningar och sociala kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvoden	91 800	90 000
Skattefria bilersättning	0	150
Sociala kostnader	25 427	22 868
	117 227	113 018

Not 5 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	22 490 454	18 875 503
-Nyanskaffningar		3 594 761
	22 490 454	22 470 264
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-8 475 716	-8 103 551
-Årets avskrivning enligt plan	-372 165	-372 165
	-8 847 881	-8 475 716
Redovisat värde vid årets slut	13 642 573	13 994 548

Not 6 Kortfristiga placeringar

	<i>Redovisat värde</i>	<i>Marknadsvärde 2022-12-31</i>
Swedbank AB A Aktie (SE0000242455)	77 569	398 925
	77 569	398 925

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

<i>Långivare</i>	<i>Löptid</i>	<i>Ränta</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Stadshypotek 164035	2023-04-06	1,83%	562 400	623 200
Stadshypotek 195082	2023-12-29	3,454	2 514 300	2 514 300
Stadshypotek 161228	2024-03-30	2,02%	2 291 000	2 351 900
Stadshypotek 133670	2024-09-30	0,99%	4 776 716	4 925 600
			10 144 416	10 415 000
Varav kortfristig del 1 år			-290 884	-290 884
Kvarstående långfristig del			9 853 532	10 124 116

Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<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

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Upplupna räntekostnader	4 297	2 012
Förutbetalda intäkter	7 192	249 419
Upplupna revisionskostnader	10 000	10 000
Övriga upplupna kostnader	120 624	117 205
	142 113	378 636

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Möjligheten till ett gemensamt elavtal samt kostnad för detta kommer att fortsatt undersökas.

Arbete med framtagande av en ny lägenhetspärm, med nyttig och viktig information samt nya trivselregler för medlemmarna kommer att fortsätta. Pärmen kommer även att digitaliseras.

Arbetet med ökat brandskydd kommer att fortgå.

Arbetet med en helhetslösning vad avser information till medlemmar, dokumentförvarning m.m. kommer att fortsätta. Detta i och med att vi bytt ekonomisk förvaltare och därmed inte kan fortsätta med Realnode.

Äldre lysrörsarmaturer i tvättstugor och källarutrymmen kommer att bytas ut mot LED-armaturer.

Tvättstugan på Smedjegatan kommer att renoveras och ny torktumlare har köpts in. Garageplatser kommer att delas in i fler prisklasser beroende på bl.a. platsstorlek. Olika inkomna förslag om cykelförvaring kommer behandlas under 2023, då större reparationer och ändringarna på fastigheten är klara.

Beslut och genomgång med entreprenör gällande eventuellt byte av takfönster i vindsvåningarna på Sandgatan kommer att genomföras under våren.

Offerter gällande utbyte av samtliga ytterdörrar mot Sandgatan kommer att tas in.

Elektroniskt tvättstugebokningssystem kommer behandlas under 2023.

Containersamordning tillsammans med bostadsrättsföreningen Musköten för grovsopor kommer att fortsätt.

Underskrifter



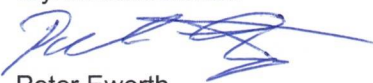
Mathilda Johansson
Styrelseordförande



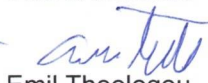
Mikael Bergvall
Vice ordförande



Ann-Christine Sporrang

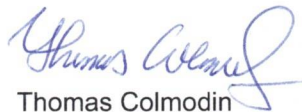


Peter Ewerth



Emil Theologou

Min revisionsberättelse har lämnats den 17 april 2023



Thomas Colmodin
Revisor

Kommentar:

Bolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma

Revisionsberättelse

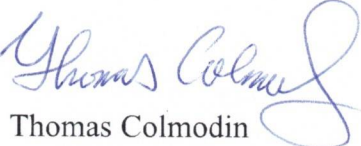
**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Stenhuggaren
org.nr. 725000-0556**

Jag har granskat verksamhetsberättelsen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i **Bostadsrättsföreningen Stenhuggaren** för räkenskapsåret 2022. 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 revisions sed. 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 17 april 2023



Thomas Colmodin