

Årsredovisning 2024

Brf Stenbrottet 3

769603-5067



Välkommen till årsredovisningen för Brf Stenbrottet 3

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-10-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-11-28 och nuvarande stadgar registrerades 2023-08-11 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Fleminggatan 71 och 73 samt Kronobergsgatan 8	1998	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1962

Föreningen har 48 bostadsrätter om totalt 2 565 kvm och 4 lokaler om 588 kvm. Byggnadernas totalyta är 3213 kvm.

Styrelsens sammansättning

Bozica Kiki Solender	Ordförande
Christine Frank	Styrelseledamot
Tom Pettersson	Styrelseledamot
Annelie Gunnarsson	Suppleant
Boban Jovanovic	Suppleant

Valberedning

Fredrik Drake
Caroline Lagerholm

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.

Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Jan Erik Forsberg Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-12.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Två områden: (1) Avslut av större ventilationsprojekt vilket lett till godkänd OVK i samtliga trappuppgångar , (2) Uppgraderade hissar i F71 för bättre funktionalitet och mindre servicebehov
- 2023** ● Fyra områden: (1) Fortsatt arbete med ventilation i Fleminggatan 71 och 73, (2) Byte av undercentral, (3) Byte till automatiska elavläsare, och (4) Byte av elcentral
- 2022** ● Tre områden: (1) Förbättring av ventilation för delar av fastigheten Fleminggatan 71, i syfte att etablera metod för stegvis återställande av fungerande ventilation för hela föreningen; (2) Investering i Elons lokal avseende ventilation och ytskikt, (3) Större renovering av hiss i 73:an
- 2021** ● Byte av termostater/ventilationer på samtliga radiatorer
- 2019** ● Renovering av Kungsbalkongerna
- 2018** ● Stamspolning
- 2017** ● Fortsatta ventilationsarbeten
- 2016** ● Två områden: (1) Renovering av ventilationen, (2) Trapphusrenovering
- 2015** ● Renovering av gårdsfasaderna
- 2013** ● Två områden: (1) Renovering av avloppsstammar i bottenplattan (källarplanet); Byte av innergårdens ytskikt
- 2012** ● Installation av fastighetsnät för bredband
- 2011** ● Två områden: (1) Nya lägenhetsfönster, renovering av hissar, (2) Nytt tak över Kronobergsgatan 8 i samband med uppförande av nya lägenheter
- 2010** ● Nya lägenhetsdörrar
- 2009** ● Ny undercentral
- 2008** ● Balkonger uppförda
- 2006** ● Nya entrédörrar

- 2005** ● Byte av VA-stammar och elstigare
- 1990** ● Omläggning yttertak, fasadrenovering

Planerade underhåll

- 2025** ● Arbete med 3 områden: 1) Stamspolning, 2) Uppgradering lampor i trapphusen, 3) Uppgradering/Touch-ups i soprum
- 2026** ● Målning takplåt
- 2027** ● Fasadrenovering

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Året 2023 såg ett omfattande ekonomiskt underskott, drivet av utgifter som vi i föreningen åtog oss över flera stora underhållsområden. Dels genomförde vi lejonparten av vårt stora ventilationsarbete, dels bytte vi vår undercentral (UC). Samtidigt ökade våra lånekostnader i takt med att räntemarknadens utveckling gav effekt på vår lånebas.

Med ovan i beaktning gick vi in i 2024 med en förväntan av ett bättre resultat än 2023 - vilket vi uppnådde. Detta av flera anledningar:

- 1) Mindre behov av underhållsarbete: I år har vi konkluderat vårt arbete med ventilationen, vilket kulminerade i tre godkända OVK:er i samtliga trappuppgångar. Avslutningen av detta arbete har medfört utgifter, men ej i samma storlek som tidigare år
- 2) Rätt riktning på räntemarknaden: Kostnader för lån utgör en väsentlig andel av vår kostnadsbas, således har räntemarknadens utveckling varit en god drivkraft till att våra kostnader på totalen reducerats
- 3) Marginella ökningar i avgifter: För att skapa förutsättningar för en långsiktigt stabil ekonomi i föreningen tog styrelsen under året beslutet att justera avgiften för våra medlemmar (se nedan) samt hyresgäster

I ljuset av ovan har vi alltså fortfarande ett negativt resultat efter avskrivningar, men positivt resultat innan avskrivningar och således positivt kassaflöde för 2024. Vi blickar framåt för 2025 med en ambition om att än mer förbättra den ekonomiska situationen. En förhoppningsvis alltså förbättrande räntemarknad förväntas vidare bidra till ekonomins förbättring. Det planerade underhållsarbetet kommer alltså att fortgå över de närmsta 3 åren, nu med fokus på arbeten kring vår fasad mot gatan samt målning av vår takplåt för att långsiktigt stärka dess hållbarhet.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-04-01 med 5% och lokalhyrorna med 2 % 2024-06-01.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 66 st. Under året har det tillkommit 13 nya medlemmar och lika många har också avgått under året. Det har under året skett 11 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 181 832	4 070 761	3 467 318	3 826 227
Resultat efter fin. poster	-391 677	-2 729 945	-204 079	246 045
Soliditet (%)	57	57	58	59
Yttre fond	750 007	1 151 746	751 546	813 259
Taxeringsvärde	133 400 000	133 400 000	133 400 000	120 200 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	829	802	737	741
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	49,0	49,1	54,5	49,8
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 038	10 063	10 443	10 548
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	8 014	8 034	8 336	8 421
Sparande per kvm totalyta, kr	201	275	112	383
Elkostnad per kvm totalyta, kr	76	74	115	82
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	181	160	139	143
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	43	33	28	25
Energikostnad per kvm totalyta, kr	300	267	282	250
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,12	3,30	1,76	1,24
Räntekänslighet (%)	12,11	12,54	14,17	14,24

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 215 425 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS		DISPONERING AV	
	2023-12-31	RESULTAT	ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	44 472 549	-	-	44 472 549
Upplåtelseavgifter	12 403 631	-	-	12 403 631
Fond, yttre underhåll	1 151 746	-	-401 739	750 007
Balanserat resultat	-18 663 205	-2 729 945	401 739	-20 991 411
Årets resultat	-2 729 945	2 729 945	-391 677	-391 677
Eget kapital	36 634 776	0	-391 677	36 243 099

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-20 991 411
Årets resultat	-391 677
Totalt	-21 383 088
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	750 007
Att från yttre fond i anspråk ta	-473 638
Balanseras i ny räkning	-21 659 457
	-21 383 088

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 181 832	4 070 761
Övriga rörelseintäkter	3	154 539	124 400
Summa rörelseintäkter		4 336 371	4 195 161
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 773 958	-5 147 407
Övriga externa kostnader	9	-124 321	-191 244
Personalkostnader	10	-206 984	-172 636
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-562 980	-562 980
Summa rörelsekostnader		-3 668 243	-6 074 267
RÖRELSERESULTAT		668 128	-1 879 106
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 482	16 780
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 062 286	-867 619
Summa finansiella poster		-1 059 804	-850 839
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-391 677	-2 729 945
ÅRETS RESULTAT		-391 677	-2 729 945

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	60 641 413	61 034 809
Markanläggningar	13	1 268 206	1 432 750
Maskiner och inventarier	14	8 881	13 921
Summa materiella anläggningstillgångar		61 918 500	62 481 480
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		61 918 500	62 481 480
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		223 198	134 084
Övriga fordringar	15	80 660	78 969
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	154 282	156 808
Summa kortfristiga fordringar		458 140	369 861
Kassa och bank			
Kassa och bank		709 032	1 014 206
Summa kassa och bank		709 032	1 014 206
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 167 172	1 384 067
SUMMA TILLGÅNGAR		63 085 672	63 865 547

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		56 876 180	56 876 180
Fond för yttre underhåll		750 007	1 151 746
Summa bundet eget kapital		57 626 187	58 027 926
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-20 991 411	-18 663 205
Årets resultat		-391 677	-2 729 945
Summa fritt eget kapital		-21 383 088	-21 393 150
SUMMA EGET KAPITAL		36 243 099	36 634 776
Avsättningar			
Avsättningar		90 614	83 714
Summa avsättningar		90 614	83 714
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	9 732 968	18 687 816
Summa långfristiga skulder		9 732 968	18 687 816
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		16 014 848	7 124 848
Leverantörsskulder		237 696	567 507
Skatteskulder		14 971	17 678
Övriga kortfristiga skulder		118 632	121 106
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	632 844	628 103
Summa kortfristiga skulder		17 018 991	8 459 242
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		63 085 672	63 865 547

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	668 128	-1 879 106
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	562 980	562 980
	1 231 108	-1 316 126
Erhållen ränta	2 482	16 780
Erlagd ränta	-1 082 116	-819 307
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	151 473	-2 118 653
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-88 279	-119 738
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-310 421	94 113
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-247 226	-2 144 278
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	567 749
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	567 749
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	6 900	6 900
Upptagna lån	0	1 880 000
Amortering av lån	-64 848	-2 852 424
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-57 948	-965 524
ÅRETS KASSAFLÖDE	-305 174	-2 542 053
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 014 206	3 556 259
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	709 032	1 014 206

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Stenbrottet 3 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för el, fondavsättningar, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,82 %
Fastighetsförbättringar	0,7 - 5 %
Markanläggningar	5 - 10 %
Maskiner och inventarier	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	1 904 561	1 836 014
Hysesintäkter, lokaler	2 022 429	2 001 324
Intäktsreduktion	0	-2 454
El	215 425	215 276
Övriga intäkter	441	0
Andrahandsuthyrning	38 976	20 601
Summa	4 181 832	4 070 761

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	2	-3
Elprisstöd	0	70 848
Försäkringsersättning	21 426	46 807
Återbetaln. all Framtid	7 187	6 748
Övriga intäkter, moms	120 694	0
Övriga rörelseintäkter	5 230	0
Summa	154 539	124 400

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	68 476	73 560
Fastskötsel/teknisk förv extra	0	96 928
Städning	106 221	92 765
Sotning	0	8 013
Besiktningsskostnader	10 096	13 003
Ventilationskontroll OVK	258 750	0
Brandskydd	7 916	13 692
Hiss serviceavtal	10 562	10 562
Övriga serviceavtal	25 702	9 910
Trädgårdsarbete	2 665	6 498
Snöskottning	29 075	14 805
Mattservice	20 460	19 513
Summa	539 923	359 249

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	5 498	6 910
Bostäder	6 491	24 982
Lokaler	-7 995	24 404
Tvättstuga	18 031	8 673
Trapphus/port/entr	6 900	0
Källarutrymmen	0	2 150
Soprum/miljöanläggning	3 625	0
Dörrar och lås/porttele	28 272	59 494
VA	50 173	0
Värme	2 256	5 134
Ventilation	0	24 162
El	81 719	18 014
Hissar	58 849	82 604
Försäkringsärende/vattenskada	9 870	154 915
Summa	263 689	411 442

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Övrigt plan. UH	110 094	16 500
Värme	0	1 030 625
Ventilation	208 173	1 773 201
El	91 000	27 949
Kabel-tv/bredband	0	5 625
Hissar	0	195 446
Fasader	64 371	0
Summa	473 638	3 049 346

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	243 018	237 051
Uppvärmning	582 848	513 016
Vatten	137 608	106 369
Sophämtning	100 190	84 289
Summa	1 063 664	940 725

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	81 649	69 445
Självrisker	28 600	0
Kabel-TV	13 028	12 197
Arvode teknisk förvaltning	47 527	44 731
Fastighetsskatt	262 240	260 272
Summa	433 044	386 645

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	1 805	22 630
Övriga förvaltningskostnader	17 316	11 848
Juridiska kostnader	11 100	16 696
Revisionsarvoden	12 500	12 500
Styr.möte/stämma/städdag	386	1 596
Ekonomisk förvaltning	56 022	54 478
Extrabitering förvaltn.	19 472	57 047
Bankkostnader	5 586	6 284
Övriga externa kostnader	134	8 166
Summa	124 321	191 244

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	157 500	131 300
Sociala avgifter	49 484	40 342
Övriga personalkostnader	0	994
Summa	206 984	172 636

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 062 226	867 012
Övriga räntekostnader	60	607
Summa	1 062 286	867 619

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	70 498 753	70 498 753
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	70 498 753	70 498 753
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-9 463 944	-9 070 548
Årets avskrivning	-393 396	-393 396
Utgående ackumulerad avskrivning	-9 857 340	-9 463 944
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	60 641 413	61 034 809
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>22 925 200</i>	<i>22 925 200</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	45 800 000	45 800 000
Taxeringsvärde mark	87 600 000	87 600 000
Summa	133 400 000	133 400 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2024	2023
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	3 210 665	3 210 665
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	3 210 665	3 210 665
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 777 915	-1 613 371
Årets avskrivning	-164 544	-164 544
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 942 459	-1 777 915
Utgående restvärde enligt plan	1 268 206	1 432 750

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	109 734	109 734
Utgående anskaffningsvärde	109 734	109 734
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-95 813	-90 773
Avskrivningar	-5 040	-5 040
Utgående avskrivning	-100 853	-95 813
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	8 881	13 921

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	80 660	78 969
Summa	80 660	78 969

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	29 539	38 383
Fastighetsskötsel	16 740	17 119
Försäkringspremier	80 635	74 319
Kabel-TV	3 300	3 137
Förvaltning	24 068	23 850
Summa	154 282	156 808

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek	2025-02-06	3,64 %	5 500 000	5 500 000
Stadshypotek	2027-10-30	4,22 %	1 000 000	1 000 000
Stadshypotek	2027-09-30	4,84 %	2 410 088	2 410 088
Stadshypotek	2025-01-02	4,19 %	1 560 000	1 560 000
Swedbank	2025-10-24	3,67 %	8 890 000	8 890 000
Swedbank	2026-04-24	3,80 %	6 387 728	6 452 576
Summa			25 747 816	25 812 664
Varav kortfristig del			16 014 848	7 124 848

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 25 423 576 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20 067	15 508
El	24 184	14 324
Uppvärmning	75 114	82 624
Utgiftsräntor	132 452	152 282
Vatten	24 586	18 377
Förutbetalda avgifter/hyror	343 941	332 488
Beräknat revisionsarvode	12 500	12 500
Summa	632 844	628 103

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	38 575 000	38 575 000

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Bozica Kiki Solender
Ordförande

Christine Frank
Styrelseledamot

Tom Pettersson
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Jan Erik Forsberg
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

04.05.2025 23:01

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 28.04.2025 13:58

DOCUMENT ID:

rybGdTyT1lx

ENVELOPE ID:

ByZZOp1aJlg-rybGdTyT1lx

DOCUMENT NAME:

Brf Stenbrottet 3, 769603-5067 - Årsredovisning 2024.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CHRISTINE FRANK christine.frank789@gmail.com	 Signed Authenticated	28.04.2025 17:51 28.04.2025 17:45	eID Low	Swedish BankID IP: 94.137.107.67
2. TOM PETTERSSON tom.pettersson.193@gmail.com	 Signed Authenticated	02.05.2025 11:08 28.04.2025 14:34	eID Low	Swedish BankID IP: 192.157.8.205
3. Bozica Kiki Solender kiki.solender@gmail.com	 Signed Authenticated	04.05.2025 22:21 04.05.2025 20:45	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.80.241
4. Jan Erik Forsberg jef@jefholding.se	 Signed Authenticated	04.05.2025 23:01 04.05.2025 23:01	eID Low	Swedish BankID IP: 185.113.98.168

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

JEF Holding AB

Till Föreningsstämman i BRF Stenbrottet 3

Org.nr 769603-5067

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i BRF Stenbrottet 3 för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat mot lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur.

Stockholm 2025

Jan-Erik Forsberg
Revisor

JEF Holding AB

www.jefholding.se





Document history

COMPLETED BY ALL:

04.05.2025 23:02

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 28.04.2025 13:58

DOCUMENT ID:

SJM_TkTkeg

ENVELOPE ID:

ByzWuT1a1xl-SJM_TkTkeg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2024.pdf

1 page

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Jan Erik Forsberg	 Signed	04.05.2025 23:02	eID	Swedish BankID
jef@jefholding.se	Authenticated	04.05.2025 23:01	Low	IP: 185.113.98.168

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed