

Brf Stenbrottet 1
Org nr 769606-0826

Årsredovisning för räkenskapsåret 240101 - 241231

Styrelsen avger följande årsredovisning.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Stenbrottet 1 får härmed avge följande redovisning för föreningens verksamhet 2024-01-01 - 2024-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Inledning

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder till nyttjande utan begränsning i tid. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen.

Grundfakta om föreningen

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens fastighet Stenbrottet 1 innehas med äganderätt.

Huvudsaklig verksamhet 2024

Under året har styrelsen huvudsakligen ägnat sig åt löpande förvaltning av ekonomi, fastighet och mark, då många omfattande renoveringar har genomförts tidigare år.

Verksamhet

Organisation

Styrelsemöten och föreningsstämma

Under 2024 har styrelsen haft 16 protokollförda sammanträden.

2024-01-11 Genomfördes en extra föreningsstämma och en ny styrelse valdes bestående av:

Ordförande t.o.m. 2024: Andreas Morger
Ledamot t.o.m. 2024: Jasna Filipovic,
Ledamot t.o.m. 2024: Johanna Koch
Ledamot t.o.m. 2025: Johannes Mann
Ledamot t.o.m. 2025: Maria Böhm
Ledamot t.o.m. 2025: Mathias Lundqvist
Suppleant t.o.m. 2024: Eliane Morad

2024-06-18 Genomfördes ordinarie föreningsstämma och till styrelsen valdes även:

Ordförande t.o.m. ordinarie föreningsstämma 2025: Andreas Morger
Ledamot t.o.m. ordinarie föreningsstämma 2026: Venos Fardost
Ledamot t.o.m. ordinarie föreningsstämma 2026: David Klarbrant
Ledamot t.o.m. ordinarie föreningsstämma 2026: Jasna Filipovic

Revisor

Stämman valde Josefin Riberth, Finnhammars Revisionsbyrå, till revisor för föreningen under 2024.

Stämman biföll styrelsens proposition om stadgeändring. Röstning 1 av 2.
Stämman behandlade 17 motioner som hade inkommit.

Med anledning av att den av årsstämman valda revisorn avsades sig uppdraget hölls en extrastämma 2025-03-05 där Daniel Chamaly, MOORE Allegretto, valdes till ny revisor för verksamhetsåret 2024.

Med anledning av smärre förändringar behövde styrelsens proposition behandlas åter. Under extrastämma 2025-03-05 biföll stämman styrelsens proposition om stadgeändring. Röstning 1 av 2.

Styrelsen har godkände nya medlemmar under året i samband med 5 lägenhetsöverlåtelse.

Upphandling och förvaltning

Samtliga 22 lägenheter upplåts med bostadsrätt. Vid årets slut hade föreningen fyra lokaler uthyrda.

Renovering och underhåll

Styrelsen har uppmärksammat på avloppsproblem i bottenplattan vilket har medfört problem med lukt och funktion. Styrelsen har påbörjat arbetet med att åtgärda problemet för en långsiktig lösning.

Ekonomi

Föreningens lån fördelar sig enligt följande:
3 950 000 kr, rörlig ränta 2,920% med slutförfallodag 2025-10-21
1 450 000 kr, rörlig ränta 2,810% med slutförfallodag 2025-11-20

Styrelsen bedömer föreningens ekonomi som fortsatt god. Medel finns avsatta för genomförande av planerade underhålls- och förbättringsåtgärder. Ytterligare upplåning kommer inte krävas.

Parter föreningen tecknat avtal med:

Bank

- Nordea Bank (publ) AB, Box 1043, 171 21 Solna

Ekonomisk Förvaltning

- STOR AB, Hornsbruksgatan 7, 117 34 Stockholm

El, värme och vatten

- Elnät-Vattenfall AB;
- Elhandel - Jämtkraft AB;
- Fjärrvärme - Norrenergi AB;
- Vatten - Solna Vatten AB

Fastighetsägarna Stockholm

- Föreningen har under året varit medlem i Fastighetsägarna i Stockholm.

Försäkring

- Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Nordeuropa Försäkring AB. I försäkringen ingår s.k. bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Parkeringsövervakning

- Länsparakeringsbevakning, Box 9117, 171 09 Solna

Snöröjning

- • Markservice STHLM AB, Edsvallabacken 22, 123 43 Farsta

Sommarunderhåll

- • Trädgårdsservice B. Larsson & son AB, Hagalundsgatan 15, 169 65 Solna

Sophämtning hushållsavfall

- PreZero recycling AB, Råsundavägen 4, 169 67 Solna

Städning

- Städpulsen AB, Turebergsvägen 7, 191 47 Sollentuna
-

Tidningsinsamling

- Stena Recycling, Metallvägen 60, 195 72 Rosersberg

TV och bredband

- Kollektivavtal med Tele2: basutbud 15 tv-kanaler, digitalt, digitalbox; bredband 100 Mbit, router samt hemtelefoni.

Övrig verksamhet

Samtliga föreningens parkeringsplatser är uthyrda. Nio av dem hyrs ut till medlemmar för 300kr/månad inklusive elstolpe. Resterande fyra hyrs av lokalhyresgäster

Allmän information om föreningen finns på föreningens hemsida.

<http://www.brfstenbrottet1.se/>

Flerårsöversikt, kkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1855	1794	1690	1604	1603
Resultat efter finansiella poster	150	159	129	272	84
Soliditet %	78	78	78	72	72
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	620	620	620	617	617
Skuldsättning/kvm	2 536	2 536	2 536	3 711	3 711
Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta	3 265	3 265	3 265	4 776	4 776
Sparande/kvm	228	223	237	230	241
Räntekänslighet	5,3	6	6	8	8
Energikostnad/kvm	250	218	222	211	181
Årsavgift % av tot intäkter	55%	57%	61%	64%	64%

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Balkong-fond	Yttre repara-tionsfond	Underhålls-fond balkonger	Upplåtelse-avgifter	Ansamlad förlust
Belopp vid årets ingång	15 705 565	1 019 884	1 608 733	11 820	6 877 490	-1 995 182
Disposition enligt beslut av årsstämma:						
Avsättning fond för yttre underhåll, 0,3% av taxvärdet			121 041			-121 041
Årets förändring		-21 408		4 320		21 408
Årets resultat						150 375
Belopp vid årets utgång	15 705 565	998 476	1 729 774	16 140	6 877 490	-1 944 440
Bundet eget kapital	25 327 445					
Ansamlad förlust						-1 944 440

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat	-2 094 815
Årets resultat	150 375
Totalt	-1 944 440

Disponeras för:

Avsättning yttre fond för yttre underhåll	121 041
Överföring till balanserat resultat	-2 065 481
Totalt	-1 944 440

Bolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING	Not	240101-241231	230101-231231
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		1 854 907	1 793 635
Övriga rörelseintäkter		0	9 779
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.	1	1 854 907	1 803 414
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 087 848	-1 038 984
Övriga externa kostnader	3	-108 339	-198 176
Arvoden	4	-76 880	-70 309
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5,6	-215 114	-215 784
Summa rörelsekostnader		-1 488 181	-1 523 253
Rörelseresultat		366 726	280 161
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16 613	4 252
Räntekostnader och liknande resultatposter		-232 964	-125 154
Summa finansiella poster		-216 351	-120 902
Resultat efter finansiella poster		150 375	159 259
Årets resultat		150 375	159 259

BALANSRÄKNING	Not	241231	231231
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	27 503 739	27 713 573
Inventarier, verktyg och installationer	6	28 590	33 870
Summa materiella anläggningstillgångar		27 532 329	27 747 443
Summa anläggningstillgångar		27 532 329	27 747 443
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		406 566	383 377
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		59 697	48 273
Summa kortfristiga fordringar		466 263	431 650
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 791 046	1 510 844
Summa kassa och bank		1 791 046	1 510 844
Summa omsättningstillgångar		2 257 309	1 942 494
SUMMA TILLGÅNGAR		29 789 638	29 689 937

BALANSRÄKNING	Not	241231	231231
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		15 705 565	15 705 565
Underhållsfond balkonger		16 140	11 820
Yttre reparationsfond		1 729 774	1 608 733
Fond balkongbygge		998 476	1 019 884
Upplåtelseavgifter		6 877 490	6 877 490
Summa bundet kapital		25 327 445	25 223 492
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 029 509	-2 089 135
Dispositionsfond		55 735	55 735
Avsättning yttrefond		-121 041	-121 041
Årets resultat		150 375	159 258
Summa fritt eget kapital		-1 944 440	-1 995 183
Summa eget kapital		23 383 005	23 228 309
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	7	5 400 000	5 400 000
Leverantörsskulder		158 211	158 269
Skatteskulder		5 266	82 538
Övriga skulder		273 246	314 669
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		569 911	506 152
Summa kortfristiga skulder		6 406 634	6 461 628
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 789 639	29 689 937

KASSAFLÖDESANALYS	240101-241231	230101-231231
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	150 375	280 160
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	215 114	215 784
Erhållen ränta	16 613	4 252
Erlagd ränta	-232 964	-125 154
Betald skatt	-77 272	-64 708
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	288 217	310 334
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	-34 613	67 670
Förändring av kortfristiga skulder	22 278	98 598
Kassaflöde från den löpande verksamheten	275 882	476 602
Finansieringsverksamheten		
Övrig förändring av eget kapital	4 320	4 320
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	4 320	4 320
Årets kassaflöde	280 202	480 922
Likvida medel vid årets början	1 510 844	1 029 922
Likvida medel vid årets slut	1 791 046	1 510 844

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag. I denna årsredovisning är varje delpost och varje total avrundad för sig enligt gängse avrundningsregler. En summering av de avrundade delposterna behöver därför inte nödvändigtvis stämma med de avrundade totalerna.

Avskrivning

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent har tillämpats.

Byggnad	1%
Mark	0%
Inventarier	10-20%

Noter

240101-241231 230101-231231

1 Föreningens intäkter

Hysesint lokaler moms	641 232	601 248
Hysesint lokaler ej moms	69 108	65 694
Garage/P-platser moms	18 000	19 500
Garage/P-platser ej moms	37 800	36 000
Årsavg bostäder	965 532	965 532
Kabel-TV	59 664	59 664
Hysesförlust lokaler moms	0	-13 056
Pant/Överlåtelseavgift	4 962	2 325
Fakturerade kostnader	16 507	14 909
Indrivningskostn/inkasso	630	145
Andrahandsuthyrning	0	202
Fastighetsskatt	37 536	37 536
Fastighetsskatt ej moms	3 936	3 936
Föreningens årsavgifter och hyresintäkter	1 854 907	1 793 635
Div övr rörelseinkomster	0	400
Övriga rörelseintäkter	0	9 379
Övriga verksamhetsintäkter	0	9 779
Föreningens intäkter totalt	1 854 907	1 803 414

	240101-241231	230101-231231
2 Föreningens kostnader		
Förbrukningsmaterial	-644	-159
Förbrukningsinventarier	-1 208	0
Städning	-32 748	-31 136
Snöröjning	-54 315	-87 248
Sotning	-16 508	-14 910
Städ o köpta tjänster	-105 423	-133 452
Tvättstugor r/u	-3 016	0
Vindar r/u	0	-4 149
Källare r/u	0	-50 986
VVS r/u	-119 722	-100 260
El r/u	0	-3 370
Tak r/u	-3 717	0
Portar r/u	-30 625	0
Gård/markanläggning r/u	-46 407	-37 694
Reparationer/löpande underhåll	-203 487	-196 460
El	-49 018	-40 968
Värme	-414 182	-398 698
Vatten	-70 111	-25 057
Sophämtning	-45 027	-34 406
Returpapper	-7 686	-7 903
Taxebundna utgifter o uppvärmning	-586 024	-507 031
Fastighetsförsäkring	-35 468	-42 370
Kabel-TV, Bredband	-64 945	-64 392
Konsultarvoden	-15 171	-18 851
Riskkostnader/avgälder/övrigt	-115 584	-125 613
Fastighetsskatt	-77 330	-76 428
Fastighetsskatt	-77 330	-76 428
Driftskostnader	-1 087 848	-1 038 984
3 Övriga kostnader		
Dataprogram	-4 241	-3 629
Frakter/transporter	-107	-444
Hemsida mm	-2 035	-1 949
Möteskostnader	-3 568	-1 706
Kontorsmtrl/trycksaker	-960	-389
Porto	-1 780	-2 091
Förlikningskostnad	0	-100 000
Revisionsarvoden	-35 253	-26 888
Redovisningstjänster	-50 351	-48 515
Bankkostnader	-1 940	-3 638
Föreningsavg avdragsgilla	-5 518	-5 556
Övriga kostn avdragsgilla	-2 586	-3 372
Övriga externa kostnader	-108 339	-198 176

	240101-241231	230101-231231
4 Arvoden		
Arvode	-58 500	-53 500
Lagstadgade arb giv avg	-18 380	-16 809
Personalkostnader	-76 880	-70 309
5 Byggnader och mark	241231	231231
Stenbrottet 1, Solna		
Ingående anskaffningsvärden	19 981 637	19 981 637
Utgående anskaffningsvärden	19 981 637	19 981 637
Ingående avskrivningar	-3 252 695	-3 042 191
Årets avskrivningar	-209 834	-210 504
Utgående avskrivningar	-3 462 529	-3 252 695
Utgående bokfört värde för byggnad	16 519 108	16 728 942
Anskaffningsvärde mark	10 984 631	10 984 631
Utgående redovisat värde	27 503 739	27 713 573
Taxeringsvärde byggnad	21 047 000	21 047 000
Taxeringsvärde mark	19 300 000	19 300 000
Totalt	40 347 000	40 347 000
6 Inventarier, verktyg och installationer	241231	231231
Ingående anskaffningsvärden	176 503	176 503
Utgående anskaffningsvärden	176 503	176 503
Ingående avskrivningar	-142 633	-137 353
Årets avskrivningar	-5 280	-5 280
Utgående avskrivningar	-147 913	-142 633
Utgående redovisat värde	28 590	33 870

7 Skulder till kreditinstitut		241231	231231
	Förfallodag		
Nordea (räntesats 2,810%, 3mån STIBOR)	2025-11-20	1 450 000	1 450 000
Nordea (räntesats 2,920%, 3mån STIBOR)	2025-10-21	3 950 000	3 950 000
Summa skulder		5 400 000	5 400 000

Av skulderna förfaller 3 950 000kr 2025-10-21 och 1 450 000kr 2025-11-20, föreningen planerar att omförhandla lånen vid respektive förfallotidpunkt.

8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser		231231	221231
--	--	---------------	---------------

För checkräkningskredit och skulder till kreditinstitut har pantförskrivits:

Fastighetsinteckningar		13 615 000	13 615 000
------------------------	--	------------	------------

UNDERSKRIFTER

Solna

Enligt separat elektronisk underskrift.

Andreas Morger
Ordförande

Johannes Mann

Maria Böhm

Venos Fardost

Jasna Filipovic

Mathias Lundqvist

David Klarbrant

Revisorspåteckning

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

Moore Allegretto AB

Daniel Chamaly
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

27.05.2025 18:31

SENT BY OWNER:

Daniel Chamaly · 26.05.2025 09:48

DOCUMENT ID:

BkzGPCZGee

ENVELOPE ID:

HyZlp5bfle-BkzGPCZGee

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning - Brf Stenbrottet 1.pdf

13 pages

SHA-512:

ec8f27233b47b42dee091f8c3aa693a79ff9118d03334dd
7bc2acea8a115e5d82abcf66ee9264218ffe5e6c6e49922
7f9c919dd9904885bb6af677e89a5fef8a

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Johannes Gustaf Mann johannes.mann@stockholm.se	 Signed Authenticated	26.05.2025 09:58 26.05.2025 09:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/07/04) IP: 217.21.232.5
Andreas Jonathan Morger Morger_96@hotmail.com	 Signed Authenticated	26.05.2025 10:03 26.05.2025 10:02	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1996/09/30) IP: 195.67.0.189
VENOS FARDOST venoz.fardost@live.se	 Signed Authenticated	26.05.2025 10:10 26.05.2025 10:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/11/24) IP: 90.129.204.86
MARIA BÖHM mariabohm@live.se	 Signed Authenticated	26.05.2025 10:34 26.05.2025 10:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/02/11) IP: 83.185.43.67
MATHIAS LUNDQVIST andersmathiaslundqvist@gmail.com	 Signed Authenticated	26.05.2025 20:52 26.05.2025 20:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/04/22) IP: 83.185.43.179
DAVID KLARBRANT david.klarbrant@outlook.com	 Signed Authenticated	27.05.2025 11:36 27.05.2025 11:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/09/16) IP: 83.248.17.146
Jasna Filipovic jasnan@hotmail.com	 Signed Authenticated	27.05.2025 18:11 26.05.2025 19:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/10/25) IP: 83.249.44.197
DANIEL CHAMALY Daniel.chamaly@mooreswedden.se	 Signed Authenticated	27.05.2025 18:31 27.05.2025 18:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1995/05/20) IP: 185.138.67.22

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

📎 Attachments

No attachments 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

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