

Brf Stenbiten 7



ÅRSREDOVISNING 2019

Styrelsen för

Brf Stenbiten 7

Organisationsnummer 757201-9086

får härmed avge

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2019

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	3
Balansrapport	9
Resultatrapport	10
Noter och underskrifter	12
Begreppsförklaring	13
Revisionsberättelse	14
Saldolista	15
Ekonomisk historik	17

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING 2019/2020

STYRELSE

Ordinarie styrelseledamöter

Christer Andersson	Ordförande
Anders Strandberg	Kassör
Herman Mahnusson	Sekreterare
Srdan Markovic	Ledamot
Sara Stenseke	Ledamot
Shen Shen	Ledamot
Thomas Olsson	Ledamot

Styrelsesuppleanter

Elisabeth Csepella
Micaela Groglopo

REVISORER

REVISORER

Inre revisor

Cecilia Andreasson

Revisorssuppleant

Vakant

Bokföring och bokslut har utförts av Biléns Redovisning. Årsredovisning har sammanställts av Anders Strandberg med hjälp av övriga i styrelsen.

VALBEREDNING

VAL-
BEREDNING

Ann-Sofie Nilsson och Ida Anvegård

FÖRENINGENS VERKSAMHET

VERKSAMHET

FASTIGHETEN

Tomträtt

Föreningen innehar tomträtt till tomten Gamlestaden 5:1, tomträttsavgälden betalas med 72 000 kr/år, kontraktet gäller mellan 2018-2027.

Upplåtelseytor

Bostadslägenheter (boyta)	24 st	1 122 kvm
Garageplatser (kallgarage)	4 st	98 kvm

Fördelning, bostadslägenheter

1 rum och kök	12 st	38 kvm
2 rum och kök	6 st	54 kvm
2 rum och kök (gavellägenhet)	6 st	57 kvm

Förmögenhetsvärde, bostadslägenheter (20191231)

Formel: (Fastighetens Taxeringsvärde+årets vinst+reservfonden+likvida medel-Grundavgifter-Lån)*andelsvärde = (9484000+43829+1327008+433543-24350-3387982) *andelsvärde (SBC standard år 2003)

1 rum och kök	274 934 kr	Andelsvärde=0.0349075980
2 rum och kök	368 304 kr	Andelsvärde=0.046762491
2 rum och kök (gavellägenhet)	394 503 kr	Andelsvärde=0.05008898
Totalt förmögenhetsvärde: 7 876 048 kr (taxeringsvärde år 2019 på 9 484 000 kr (endast huset))		

Fastighetsadress

Batterigatan 7
41516 Göteborg

Byggnadsår

Fastighetens byggnadsår är 1948/49. Föreningen registrerades 1949. Nuvarande stadgar registrerades 2017, utgår dock fortfarande från 2003 års mönsterstadgar.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. Föreningen har även en ansvarsförsäkring.

Tidigare åtgärder

Fastighetens tak och balkonger byttes/renoverades 1995, taket har betongpannor. Fönster i lägenheter och trappuppgångar byttes och fasaden tilläggsisolerades under mitten av 1980-talet.

Den oljeeldade värmepannan byttes ut mot fjärrvärme i slutet av 1990-talet. Stamrenovering, byte av rör, samt renovering av samtliga badrum genomfördes under våren 2003 av PEAB.

Stammarna spolades under 2012 samt har videofilmats.

Källarrör byttes under 2005 samt V/A mätare byttes samtidigt.

Tvättstugan renoverades och tvättmaskiner byttes under 2004/2005, ny torktumlare installerades 2010.

Torkrummet renoverades under 2007.

Föreningslokalen fräschades upp och målades om under år 2007.

Ett skjul med sopbehållare ställt på framsidan ersatte det gamla soprummet under år 2007. Styrelsen vill påminna medlemmarna om att endast slänga kompostpåsar i den märkta luckan.

Energideklaration har genomförts under 2008, inga specifika åtgärder föreslogs men styrelsen uppmanar alla medlemmar att använda LED lampor, effektiva vitvaror, elektronik samt stänga av allt som inte används. Glöm ej heller att spara på vatten, värme (stäng av elementet innan du öppnar ditt fönster om det är varmt inne) samt källsortera sopor då vi betalar per kg för tömning av restsopor, gäller ej kompost, så viktigare än någonsin att källsortera om vi vill minimera kostnaden. Minimera även mängden papper, glas, plast och metallförpackningar i hushållssoporna, detta skall tas till återvinningscentralen.

Radon mätning genomfördes under hösten 2008, våning 1 hade värden runt 60 bq/m³, våning 2 och 3 runt 110 bq/m³, gränsvärdet är på 200bq/m³ så inga åtgärder nödvändiga men styrelsen uppmanar alla att kontrollera sin ventilation. Under år 2010 byttes dörrar mellan trappuppgångar och källare mot nya brandklassade dörrar med automatisk dörrstängare för att minimera rökspridning till trappuppgångar vid brand. Ett antal lägenhetsdörrar byttes samtidigt, varje medlem som ville ha en ny dörr betalade för den men föreningen skötte upphandlingen för att få ett bra pris. Medlemmar som vill byta dörr i dagsläget får ordna det i egen regi då föreningen inte kommer att köpa in nya dörrar i dagsläget, Elisabeth Csepella är nyckelansvarig för det nya låssystemet om medlemmar behöver göra nycklar eller köpa låscylinder.

Källarfönster samt fönster högst upp i trappuppgångar byttes under 2014 mot nya PVC fönster, även 4 dåliga lägenhetsfönster byttes ut.

Husets dränering gjordes om under 2017. Grunden borde undersökts bättre innan dräneringen drog igång då sten ledde till stora extra kostnader.

Under 2018 byttes vissa belysnings armaturer i källare och trappuppgångar mot nya modernare som drar mindre ström samt belysningen skall nu vara mer funktionell. Läckage från taket på vinden vid uppgång A lagat under 2018, den gamla skorstenen har fått ny huv för att förhindra att regn och skräp faller ned i huset.

FÖRVALTNING

Föreningen har på egen hand ombesörjt drift, teknisk, administrativ och ekonomisk förvaltning. Ekonomisk balansrapport, resultatrapport samt historik inkluderas i denna årsredovisning.

ORGANISATIONSANSLUTNING

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna samt Gamlestadens Fastighetsägares Förening.

VERKSAMHET

FÖRENINGSTÄMMA

Vid ordinarie föreningsstämma, den 1a juni 2019, deltog 11 röstberättigade medlemmar samt ytterligare 4 representerades genom fullmakt. Styrelsen ser allvarligt på det dåliga deltagandet och uppmanar alla medlemmarna att delta, ställa upp till förtroendeposter samt skicka in motioner. Stämman är föreningens högsta beslutande organ och dess beslut gäller för alla medlemmar.

En extra stämma hölls den 3e december 2019 där styrelsens förslag på nya stadgar fick ett första godkännande, de behöver ett andra godkännande innan de kan registreras.

STYRELSEMÖTEN

Styrelsen har haft 8 ordinarie styrelsemöten under år 2019.

STYRELSARBETE

Styrelsen fungerar ok med en ok uppdelning av arbetsuppgifter, försöker göra så mycket som möjligt i egen regi för att hålla nere kostnader.

Styrelsen arrangerade två städdagar varav både fungerade tillfredsställande, då nuvarande system att ge andra uppgifter till medlemmar som inte närvarar fungerar dåligt har styrelsen även börjat belöna de som ställer upp.

ÖVERLÅTELSE OCH LÄGENHETSNUMMER

Här ges en historik över de lägenhetsöverlåtelser som ägt rum under senare tid, utifrån den information som kassören har tillgänglig idag. Lägenheterna i föreningen numreras med start på bottenvåningen i uppgång A och vandrar längs med huset våning efter våning, vilket ger hörnlägenheten på 1:a våning uppgång A nummer 1 och hörnlägenhet 3:e våningen i uppgång D nummer 24. År 2009 registrerades nya lägenhetsnummer för huset hos lantmäteriet, dokument med dessa nummer finns i föreningslokal, på hemsidan samt i trappuppgången. Den nya adressen för lgh 1 i huset blir nu batterig. 7A lgh nr 1001, lgh 2 blir 7A 1002, lgh 3 blir 7B 1001 lgh 9 blir 7A 1101 etc. Det är detta lgh nr som myndigheterna är intresserade av.

Datum:	Pris (kr):	Lgh nr:	Storlek (m ²):	kr/m ²
20110215	860 000	4	38	22 362
20101231	1 005 000	12	38	26 447
20110801	1 065 000	13	38	28 026
20110801	1 562 500	2 & 3	92	16 984
20110801	1 130 000	8	57	19 825
20111028	930 000	3	38	24 474
20120319	1 070 000	4	38	28 158
20120413	1 020 000	21	38	26 842
20120422	1 350 000	24	57	23 684
20120711	1 140 000	10	54	21 111
20120801	1 050 000	20	38	27 632
20120822	1 080 000	11	38	28 421
20121129	1 400 000	2	54	25 926
20130419	1 170 000	12	38	30 789
20130808	1 273 000	3	38	33 500
20131017	1 200 000	14	38	31 579
20150416	1 910 000	7	54	35 370
20150522	1 600 000	13	38	42 105
20150727	1 650 000	14	38	43 421
20160415	1 760 000	3	38	46 316
20160415	2 295 000	9	57	40 263
20160516	1 820 000	21	38	47 895
20170315	2 120 000	12	38	55 789
20170824	2 375 000	5	38	62 500
20170901	2 760 000	24	57	48 421
20170901	2 700 000	9	57	47 368

20170904	2 550 000	2	54	47 222
20170912	1 900 000	6	38	50 000
20180901	2 125 000	15	54	39 352
20181101	1 920 000	14	38	50 526
20190329	1 820 000	3	38	47 895
20191202	2 650 000	24	57	46 491
20191223	1 900 000	11	38	50 000
20200309	2 550 000	7	54	47 222

AVGIFTER

Dräneringsarbete innebar att avgifter höjdes från 1a feb 2017 och ytterligare höjning 1a jan 2018 då dränering blev dyrare än budgeterat samt kommunen höjde tomträttsavgälden. Styrelsen har som plan att amortera runt 100 000 kr per år av lånen vilket innebär att stamreoveringen som genomfördes 2003 betalas av på ca 25 år, dräneringsarbetet kostade runt 1 900 000 kr. Styrelsen har som plan att vänta med avgiftshöjning till det nya gruppavtalet för bredband börjar gälla i november 2020 men då höja avgiften tillräckligt för att förhoppningsvis klara av både underhåll samt amorteringar. Underhåll har prioritet men om vi inte klarar av en rimlig amorteringstakt behöver avgiften höjas. Då mycket underhållsarbeten kommer utföras under 2020 har styrelsen budgeterat för en förlust samt små amorteringar. Amorteringarna under 2019 var 69 418 kr. Efter dränering ser styrelsen ej större underhållsarbeten att utföra de närmsta åren. Områden som styrelsen kollar lite extra på är fönster, vinden, husets tak samt element och deras rörsystem då de börjar bli gamla.

Hyrorna för garagen höjdes 1a jan 2018 till 17 kr per m² och månad. Motiveras av ökad tomträttsavgälda för tomt då garageinnehavare hyr ytan framför sina garage från föreningen och föreningen betalar 2018 en hyra på 51kr/m² och år för vår tomt, en ökning med 25 kr från tidigare 26 kr.

Påminnelse:

Vid betalande av månadsavgiften vill kassören se efternamn samt lägenhetsnummer (det interna lgh numret, 1-24) som meddelande till betalningsmottagare. Alla avgifter betalas till bankgiro nr. 5948-5995 (föreningen har ej autogiro då det är dyrt för en liten förening). Alltså för lgh 19, "Strandberg, lgh 19".

Pantavgiften för att föreningen skall uppdatera vårt lgh register med ny pantsättning är 400kr och betalas till 5948-5995 med meddelande, "Pant, lgh XX, efternamn".

Avgiften för introduktion av ny medlem, fylla i och skicka in ku55 samt uppdatering av lgh register är 1100kr som betalas av köparen till 5948-5995 med meddelande, "Överlåtelse, lgh XX, efternamn".

Avgiften för att ändra ägarförhållande av andel, arv etc., är för tillfället 900kr. Betalas till 5948-5995 med meddelande "Ägarskap, lgh XX, efternamn".

Avgiften för andrahandsuthyrning är 3% av basbeloppet per år, 1419 kr för år 2020. Betalas till 5948-5995 med meddelande, "Uthyrning, lgh XX, efternamn".

Avgifterna, förutom avgift för andrahandsuthyrning, skall bekosta den tid styrelsen lägger ned på att utföra dem.

Nuvarande månadsavgifter (mars 2020)

1 rum och kök	2 140 kr
2 rum och kök	2 870 kr
2 rum och kök (gavellägenhet)	3 070 kr
Garage 1 (24 m ²)	410 kr
Garage 2 (23 m ²)	390 kr
Garage 3 (27 m ²)	460 kr
Garage 4 (24 m ²)	410 kr

Alla summor avrundade till närmsta tiotal kronor.

Garagehyran är på 17kr/m² och månad.

Genomsnittsavgift: 656 kr/m² boyta och år.

GEMENSAMMA AKTIVITER

Föreningen har under året genomfört två städdagar. Styrelsen är nöjd att meddela att allt planerat arbete genomfördes samt att närvarande hade trevligt. Styrelsen har även arbetat i trädgården med intresserade medlemmar och hoppas det upprepas.

HUSDJUR

Utekatter skall endast släppas in i huset av ägaren och då direkt tas in i lägenheten, om ni finner en katt i källaren eller trappuppgången vänligen ta ut den ur huset. Hundägare skall omedelbart plocka upp och slänga hundskit som deras djur lämnar på vår tomt. Vänligen minimera den störning som husdjur kan innebära för era grannar.

ALLMÄNA REKOMMENDATIONER

Behandla era grannar med hänsyn.

PÅGÅENDE OCH AVSLUTADE PROJEKT

PROJEKT

Ventilationskontroll

Första steget av en OVK genomfördes under hösten 2008, tyvärr så korrigerades ej brister och slutkontroll ej genomförd. Detta skall åtgärdas under 2020. Energideklaration behöver även göras om.

Hemsida

Styrelsen har satt upp en hemsida för föreningen, den har nu foton samt allmän information och dokument inlagda som medlemmar kan ha nytta av. Uppdateras dock sporadiskt då styrelsen saknar webansvarig.

Webadress: <http://stenbiten7.bostadsraterna.se/>

Login: Brf Stenbiten 7 Lösen: 5379

Vindkraft

Styrelsen har köpt 8 andelar a 1000 kWh/år styck i ett vindkraftverk som började generera elektricitet i januari 2009, total investering på 44000 kr, uppskattad livslängd på 20 år. Detta innebär att föreningen kommer att äga produktion av förnyelsebar el energi till nästan 50% av föreningens förbrukning, en annan fördel är att föreningen genom detta blir mindre sårbar för höga el priser. Om el pris lågt, sparar vi på att ha rörligt avtal, vid högt el pris får vi bättre utdelning från vindkraften.

Fasad

De två sidor av husets fasad som var värst drabbade av alger tvättade under 2018, styrelsen är nöjd med resultatet och hoppas vi kan anlita samma firma igen då algerna återkommer.

Målning av yttersida på fönster och balkongdörrar

Föreningen målade yttersidan av alla gamla fönster och balkongdörrar med träkarm under år 2016/2017, påbörjade ny målning under 2019. Fönster i A uppgången i generellt dåligt skick, vissa har redan bytts ut. Då fönster i B-D uppgångar generellt i gott skick vill inte styrelsen byta alla fönster så dåliga fönster skall bytas ut under 2020. Denna punkt kommer att vara kontinuerlig så länge vi har fönster med utsida av trä som tar så pass mycket stryk av solen som de gör.

Trädgård

Efter dräneringsarbetet behövde anläggningsjord köpas in för att fylla upp och jämna ut marken runt huset. Nya rabatter kom till och växter köptes in och planterades. Även lökväxter inhandlades och planterades. Regelbunden skötsel så som beskärningar, trimning, gräsklippning och så vidare har självklart också utförts. Sten och skifferplattor har lagts på plats och vår tomt återställdes under 2018/2019.

FRAMTIDA PROJEKT

FRAMTIDA PROJEKT

Tak och vind

Styrelsen har vid inspektion upptäckt mindre läckage, lagat, men då taket börjar bli gammalt kräver tak och vind åtminstone årliga inspektioner. Liten fuktskada vid fönstret på A vinden håller på och fixas och sedan skall fönster bytas.

Handdukstorkar och element

Om ni har en trasig handdukstork eller element rapportera detta till styrelsen för framtida reparation. Föreningen har bytt ett antal element reglage och uppmanar alla medlemmar att sköta sina element och reglage, man får inte skruva loss ett reglage utan styrelsens godkännande.

Träningslokal

Förslag för att göra rummet mer tillgängligt kan lämnas till styrelsen.

Gamla soprummet

Då soprummet nu inte används för sopor kan det användas till annat, styrelsen är öppen för förslag.

ÅRETS RESULTAT

ÅRETS RESULTAT

Föreningen redovisar en vinst på 43 829 kronor efter skatt och finansiella poster. Amorteringar på 69 418 kr gjordes till SBAB och Swedbank under 2019. Sett över flera år så ligger föreningen under planerad amorteringstakt, beror på större kostnader för underhåll.

Om man tittar på vad föreningen lyckats genomföra under 2019 så är resultatet ok och sett till belåningsgrad är föreningens ekonomi i acceptabelt skick.

Sammanfattning av kassörens budget för 2020:

Totala intäkter:	770000kr
Totala utgifter:	661000kr
Avskrivningar:	149000kr
Resultat efter avskrivningar:	-40000kr

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till bifogade resultat-, balansräkning, saldolista samt ekonomisk historik.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Resultat bokförs enligt Biléns Redovisnings rekommendation.

Balansrapport
Preliminär

Räkenskapsår: 19-01-01 - 19-12-31
Resultatenhet: Hela företaget
Period: 19-01-01 - 19-12-31

	Ing balans	Period	Utg balans
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
1110 Byggnader	6 892 413,27	0,00	6 892 413,27
1111 Fönster	149 257,00	0,00	149 257,00
1112 Tvättstuga och portar	25 320,00	0,00	25 320,00
1119 Ack avskr på byggnader	-2 455 151,93	-137 848,00	-2 592 999,93
1121 Ack avskrivning fönster	-28 009,40	-7 463,00	-35 472,40
1135 Ack avskrivning tvättstuga och portar	-5 064,00	-1 266,00	-6 330,00
1190 Vindkraftandelar	44 000,00	0,00	44 000,00
1191 Ack avskrivning vindkraftsandelar	-22 000,00	-2 200,00	-24 200,00
S:a Materiella anläggningstillgångar	4 600 764,94	-148 777,00	4 451 987,94
S:a Anläggningstillgångar	4 600 764,94	-148 777,00	4 451 987,94
Omsättningstillgångar			
Fordringar			
1630 Avräkning skatter och avgifter	17 748,00	1 100,00	18 848,00
1640 Skattefordringar	35 408,00	-1 200,00	34 208,00
1790 Övr interimfordringar	6 173,00	17 290,00	23 463,00
S:a Fordringar	59 329,00	17 190,00	76 519,00
Kassa och bank			
1930 Checkräkningskonto	392 691,10	17 988,58	410 679,68
1970 Särskilda bankkonton	3 783,61	19 080,00	22 863,61
S:a Kassa och bank	396 474,71	37 068,58	433 543,29
S:a Omsättningstillgångar	455 803,71	54 258,58	510 062,29
S:A TILLGÅNGAR	5 056 568,65	-94 518,42	4 962 050,23
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
Eget kapital			
2083 Inbetalda insatser	-24 350,00	0,00	-24 350,00
2086 Reservfond	-1 327 007,87	0,00	-1 327 007,87
2094 Yttre Reparationsfond	-232 808,00	44 274,00	-188 534,00
2098 Vinst/förlust förg.år	78 389,70	79 509,52	157 899,22
2099 Redovisat resultat	26 487,52	-70 316,10	-43 828,58
S:a Eget kapital	-1 479 288,65	53 467,42	-1 425 821,23
Långfristiga skulder			
2350 Långfristiga skulder	-3 457 400,00	69 418,00	-3 387 982,00
S:a Långfristiga skulder	-3 457 400,00	69 418,00	-3 387 982,00
Kortfristiga skulder			
2440 Leverantörsskulder	0,00	-39 484,00	-39 484,00
2510 Skatteskulder	-5 833,00	0,00	-5 833,00
2710 Personalens källskatt	-26 229,00	6 558,00	-19 671,00
2730 Arbetsgivaravgifter	-27 470,00	6 868,00	-20 602,00
2960 Upplupna utgiftsräntor	-8 958,00	4 021,00	-4 937,00
2970 Förutbetalda hyresinkomster	-51 390,00	-6 330,00	-57 720,00
S:a Kortfristiga skulder	-119 880,00	-28 367,00	-148 247,00
S:A EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER	-5 056 568,65	94 518,42	-4 962 050,23
BERÄKNAT RESULTAT***	0,00	0,00	0,00

Resultatrapport
Preliminär

Räkenskapsår: 19-01-01 - 19-12-31
Resultatenhet: Hela företaget
Period: 19-01-01 - 19-12-31

	Perioden	Period fg år
Rörelsens intäkter mm		
Nettoomsättning		
3010 Månadsavgifter från medlemmar	769 063,00	730 082,00
S:a Nettoomsättning	769 063,00	730 082,00
Övriga rörelseintäkter		
3912 Övriga intäkter	1 532,00	4 480,00
S:a Övriga rörelseintäkter	1 532,00	4 480,00
S:a Rörelseintäkter mm	770 595,00	734 562,00
Rörelsens kostnader		
Råvaror och förnödenheter mm		
4010 Inköp materiel och varor	-1 684,08	-9 529,52
S:a Råvaror och förnödenheter mm	-1 684,08	-9 529,52
Bruttovinst	768 910,92	725 032,48
Övriga externa kostnader		
5110 Tomträttsavgäld	-72 000,00	-65 365,00
5130 Fjärrvärme	-122 305,00	-123 991,00
5132 TV	-31 019,00	-24 166,00
5134 Elektricitet	-22 496,42	-10 858,00
5135 El nätavgift	-8 226,00	-12 038,00
5138 Sophämtning	-17 421,00	-25 235,00
5140 Vatten och avlopp	-47 880,00	-35 117,00
5170 Övrigt underhåll	200,00	-34 179,00
5190 Övriga fastighetskostnader	0,00	-250,00
5191 Fastighetsskatt	-35 788,00	-34 588,00
5500 Reparation och underhåll	-20 288,52	0,00
5710 Frakt och transport	-319,00	0,00
6071 Representation	-601,00	0,00
6072 Repr ej avdr.gill	-728,00	0,00
6110 Kontorsmaterial	-360,00	0,00
6310 Försäkringar	-17 505,00	-13 256,00
6421 Bokföring och revision	0,00	-10 285,00
6530 Redovisningstjänster	-6 250,00	0,00
6570 Banktjänster	-1 285,00	-1 294,00
6590 Övr främmande tjänster	-10 815,00	0,00
6981 Föreningsmedlemskap	-4 480,00	-10 470,00
6990 Övriga Inköp/Kostnader	0,00	-14 209,00
S:a Övriga externa kostnader	-419 566,94	-415 301,00
Personalkostnader		
7210 Ersättning till styrelsen	-16 300,00	-10 000,00
7211 Ersättning medlemmar	-31 100,00	-77 229,00
7212 Beräknad skatt på ersättningar	-19 671,00	0,00
7510 Arbetsgivaravgifter	-20 602,00	-27 470,00
7690 Övr personalkostnader	-515,40	0,00
S:a Personalkostnader	-88 188,40	-114 699,00
S:a Rörelsens kostnader inkl råvaror mm	-509 439,42	-539 529,52
Rörelseresultat före avskrivningar	261 155,58	195 032,48
Avskrivningar		
7820 Avskrivning byggnader/mark	-137 848,00	-137 848,00
7825 Avskrivning fönster	-7 463,00	-7 463,00
7830 Avskrivning tvättstuga/portar	-1 266,00	-1 266,00
7890 Värdeminskning vindkraftandelar	-2 200,00	-2 200,00
S:a Avskrivningar	-148 777,00	-148 777,00
Rörelseresultat efter avskrivningar	112 378,58	46 255,48
Rörelseresultat före finansiella intäkter och kostnader	112 378,58	46 255,48

Resultatrapport
Preliminär

Räkenskapsår: 19-01-01 - 19-12-31
Resultatenhet: Hela företaget
Period: 19-01-01 - 19-12-31

	Perioden	Period fg år
Resultat från finansiella investeringar		
Räntekostnader och liknande resultatposter		
8410 Räntekostnader långfrist skuld	-68 345,00	-72 069,00
8423 Kostnadsräntor skatter och avgifter	-205,00	-674,00
S:a Räntekostnader och liknande resultatposter	-68 550,00	-72 743,00
S:a Resultat från finansiella investeringar	-68 550,00	-72 743,00
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader	43 828,58	-26 487,52
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	43 828,58	-26 487,52
Resultat före skatt	43 828,58	-26 487,52
Beräknat resultat	43 828,58	-26 487,52
8999 Redovisat resultat	-43 828,58	26 487,52

TILLÄGGSUPPLYSNINGARBALANS-
RÄKNING**Redovisningsprinciper**

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen samt god redovisningssed.

Föreningens tillgångar och skulder upptages till anskaffningsvärdet respektive nominellt värde om ej annat framgår.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångarna redovisas till anskaffningskostnad med avdrag för planmässiga avskrivningar baserade på en bedömning av tillgångarnas ekonomiska livslängd.

Avskrivningar enligt plan har gjorts för följande:

Byggnader	2 %
Andelar i vindkraftverk	5 %
Fönster, tvättstuga, portar	5 %

Fordringar

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

NOTER

NOTER

Långfristiga skulder (20191231)

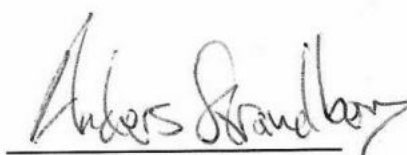
Föreningens lån till kreditinstitut:

Swedbank:	Ränta(%)	Summa(kr)
Lån1 (20200324)	1,371	299 590
Lån2 (20200124)	2,51	1 000 000
Lån3 (20200428)	1,228	600 000
SBAB:		
Lån4 (20210510)	2,00	686 724
Lån5 (20211011)	1,81	376 756
Lån6 (20200826)	1,91	425 834

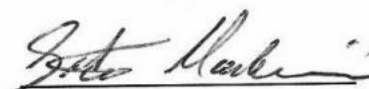
Göteborg den 18e Mars 2020


Brf Stenbiten 7


Christer Andersson



Anders Strandberg


Herman Magnusson


Srdan Markovic


Sara Stenseke

Shen Shen


Thomas Olsson

Bostadsrättsförening

En ekonomisk förening med uppgift att upplåta nyttjanderätten till bostäder utan tidsbegränsning åt föreningens medlemmar.

Årsredovisning

Detta är den redovisning styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultat-räkning och balansräkning. Även revisionsberättelse ingår.

1. Förvaltningsberättelsen

redogör i text för verksamheten och utarbetas av föreningens styrelse

2. Resultaträkningen

visar föreningens samtliga intäkter och utgifter under verksamhetsåret. Överstiger intäkterna utgifterna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen skall till föreningsstämman föreslå hur vinsten skall disponeras eller om det blivit förlust, hur denna skall regleras.

3. Balansräkningen

visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggnings-tillgångar (t ex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, fordringar mm). Föreningens skulder är fastighetslånen samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej betalda kostnader mm). Som eget kapital redovisas grund-avgifter, disponibla vinstmedel samt reserveringar. Notförklaringarna kompletterar siffermaterialet i resultat- och balansräkningen.

4. Revisionsberättelsen

Där skall revisorerna uttala sig om fastställande av resultat- och balansräkningen, om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott samt till- eller avstyrka ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

Omsättningstillgångar

Skall kunna förvandlas till pengar inom ett år.

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheten.

Kortfristiga skulder

Kallas de skulder som föreningen skall betala inom ett år.

Långfristiga skulder

Är i huvudsak de lån föreningen erhållit för att finansiera fastighetsförvärvet samt större renoveringsarbeten. De här skulderna återbetalas efter en av styrelsen uppsatt amorteringsplan.

Avskrivning byggnader och mark

Avskrivningar sker på grund av ålder och nyttjande, renoveringar kan dock höja värdet.

Avskrivning maskiner och inventarier

Föreningen skriver av 2% av byggnadens värde varje år så maskiner och renoveringar skrivs ej av utan kostnaden tas det året det genomförs.

Räntebidrag

Statligt bidrag som utgör skillnaden mellan marknadsränta och garanterad ränta.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är det tillfälle där medlemmarna fattar beslut i föreningens angelägenheter. Ordinarie stämma (årsmöte) hålls en gång årligen inom sex månader efter verksamhetsårets utgång. Då behandlas styrelsens årsredovisning och då väljs styrelse och revisorer. Extra stämma kan hållas när styrelsen anser någon fråga så viktig att medlemmarna bör besluta eller om 10 % av röstberättigade så begär. Som medlem i bostadsrättsförening har du genom att närvara möjlighet att vid stämma själv vara med och påverka din boendemiljö, boendekostnad och andra frågor som rör föreningen.

INRE REVISIONSBERÄTTELSE FÖR bostadsrättsföreningen Stenbiten 7, org.nr. 757201-9086 räkenskapsår 2019

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskaperna och förvaltningen. Mitt ansvar är att granska hur styrelsen skött den allmänna förvaltningen av föreningen och fastigheten och om detta stämmer med uppgifterna i årsredovisningen. Min revision utmynnar i denna revisionsberättelse som ett underlag för årsstämman beslut om fastställande av verksamhetsberättelse, resultat- och balansräkning samt ansvarsfrihet för den avgående styrelsen.

Jag har granskat:

- verifikationer och bokföring samt om dessa stämmer med verkligheten,
- om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen,
- att årsredovisningen är i ordning,
- att nödvändiga beslut har fattats och utförts (granskning av protokoll),
- om någon styrelseledamot har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar, samt
- de ekonomiska förhållandena.

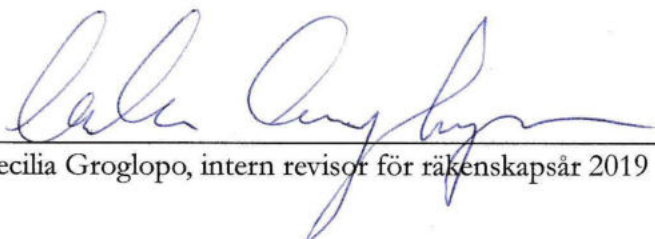
Revisionsberättelse

Årsredovisningen för 2019 i form av förvaltningsberättelse samt resultat- och balansräkning stämmer enligt min uppfattning väl med verkligheten, ger en rättvisande bild och följer årsredovisningslagen. Styrelsen har utfört sitt förtroendeuppdrag noggrant och förtjänstfullt. Räkenskaperna, föreningen och fastigheten har i sin helhet skötts väl.

Rekommendation till föreningens årsstämma 2020

Jag rekommenderar att föreningsstämman fastställer förvaltningsberättelsen samt resultat- och balansräkningen för föreningen 2019 samt disponerar resultatet enligt styrelsens förslag. Jag rekommenderar också att stämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2019.

17 april 2020
Göteborg den


Cecilia Groglopo, intern revisor för räkenskapsår 2019

Saldolista
Preliminär

Räkenskapsår: 19-01-01 - 19-12-31
Resultatenhet: Hela företaget
Period: 19-01-01 - 19-12-31

		Ing balans	Debet	Kredit	Utg saldo
Kontoklass 1					
1110	Byggnader	6 892 413,27	0,00	0,00	6 892 413,27
1111	Fönster	149 257,00	0,00	0,00	149 257,00
1112	Tvättstuga och portar	25 320,00	0,00	0,00	25 320,00
1119	Ack avskr på byggnader	-2 455 151,93	0,00	137 848,00	-2 592 999,93
1121	Ack avskrivning fönster	-28 009,40	0,00	7 463,00	-35 472,40
1135	Ack avskrivning tvättstuga och p	-5 064,00	0,00	1 266,00	-6 330,00
1190	Vindkraftandelar	44 000,00	0,00	0,00	44 000,00
1191	Ack avskrivning vindkraftsandel	-22 000,00	0,00	2 200,00	-24 200,00
1630	Avräkning skatter och avgifter	17 748,00	194 996,00	193 896,00	18 848,00
1640	Skattefordringar	35 408,00	34 588,00	35 788,00	34 208,00
1790	Övr interimfordringar	6 173,00	23 463,00	6 173,00	23 463,00
1920	PlusGiro	0,00	12 560,00	12 560,00	0,00
1930	Checkräkningskonto	392 691,10	806 830,00	788 841,42	410 679,68
1970	Särskilda bankkonton	3 783,61	71 280,00	52 200,00	22 863,61
Klasstotal		5 056 568,65	1 143 717,00	1 238 235,42	4 962 050,23
Kontoklass 2					
2083	Inbetalda insatser	-24 350,00	0,00	0,00	-24 350,00
2086	Reservfond	-1 327 007,87	0,00	0,00	-1 327 007,87
2094	Yttre Reparationsfond	-232 808,00	97 296,00	53 022,00	-188 534,00
2098	Vinst/förlust förg.år	78 389,70	79 509,52	0,00	157 899,22
2099	Redovisat resultat	26 487,52	1 530,00	71 846,10	-43 828,58
2350	Långfristiga skulder	-3 457 400,00	70 948,00	1 530,00	-3 387 982,00
2440	Leverantörsskulder	0,00	0,00	39 484,00	-39 484,00
2510	Skatteskulder	-5 833,00	0,00	0,00	-5 833,00
2641	Ingående moms	0,00	390,68	390,68	0,00
2710	Personalens källskatt	-26 229,00	26 229,00	19 671,00	-19 671,00
2730	Arbetsgivaravgifter	-27 470,00	27 470,00	20 602,00	-20 602,00
2960	Upplupna utgiftsräntor	-8 958,00	8 958,00	4 937,00	-4 937,00
2970	Förutbetalda hyresinkomster	-51 390,00	51 390,00	57 720,00	-57 720,00
Klasstotal		-5 056 568,65	363 721,20	269 202,78	-4 962 050,23
Kontoklass 3					
3010	Månadsavgifter från medlemma	0,00	73 002,00	842 065,00	-769 063,00
3041	Försäljn tjänst 25% sv	0,00	24 980,00	24 980,00	0,00
3740	Öresutjämning	0,00	0,58	0,58	0,00
3912	Övriga intäkter	0,00	0,00	1 532,00	-1 532,00
Klasstotal		0,00	97 982,58	868 577,58	-770 595,00
Kontoklass 4					
4010	Inköp materiel och varor	0,00	1 684,08	0,00	1 684,08
Klasstotal		0,00	1 684,08	0,00	1 684,08
Kontoklass 5					
5020	El hyrd lokal	0,00	1 592,00	1 592,00	0,00
5060	Städning, renhållning	0,00	5 251,00	5 251,00	0,00
5110	Tomträttsavgälda	0,00	72 000,00	0,00	72 000,00
5120	El	0,00	14 808,50	14 808,50	0,00
5130	Fjärrvärme	0,00	122 305,00	0,00	122 305,00
5132	TV	0,00	31 019,00	0,00	31 019,00
5134	Elektricitet	0,00	22 496,42	0,00	22 496,42
5135	El nätavgift	0,00	8 226,00	0,00	8 226,00
5138	Sophämtning	0,00	17 421,00	0,00	17 421,00
5140	Vatten och avlopp	0,00	47 880,00	0,00	47 880,00
5170	Övrigt underhåll	0,00	0,00	200,00	-200,00
5191	Fastighetsskatt	0,00	35 788,00	0,00	35 788,00
5460	Förbrukningsmaterial	0,00	17 310,52	17 310,52	0,00
5500	Reparation och underhåll	0,00	117 584,52	97 296,00	20 288,52
5710	Frakt och transport	0,00	319,00	0,00	319,00
Klasstotal		0,00	514 000,96	136 458,02	377 542,94

Saldolista
Preliminär

Räkenskapsår: 19-01-01 - 19-12-31
Resultatenhet: Hela företaget
Period: 19-01-01 - 19-12-31

	Ing balans	Debet	Kredit	Utg saldo
Kontoklass 6				
6071 Representation	0,00	601,00	0,00	601,00
6072 Repr ej avdr.gill	0,00	728,00	0,00	728,00
6110 Kontorsmaterial	0,00	360,00	0,00	360,00
6310 Försäkringar	0,00	17 705,00	200,00	17 505,00
6530 Redovisningstjänster	0,00	6 250,00	0,00	6 250,00
6570 Banktjänster	0,00	2 188,00	903,00	1 285,00
6590 Övr främmande tjänster	0,00	10 815,00	0,00	10 815,00
6981 Föreningsmedlemskap	0,00	9 040,00	4 560,00	4 480,00
Klasstotal	0,00	47 687,00	5 663,00	42 024,00
Kontoklass 7				
7210 Ersättning till styrelsen	0,00	16 300,00	0,00	16 300,00
7211 Ersättning medlemmar	0,00	31 100,00	0,00	31 100,00
7212 Beräknad skatt på ersättningar	0,00	19 671,00	0,00	19 671,00
7510 Arbetsgivaravgifter	0,00	20 602,00	0,00	20 602,00
7690 Övr personalkostnader	0,00	515,40	0,00	515,40
7820 Avskrivning byggnader/mark	0,00	137 848,00	0,00	137 848,00
7825 Avskrivning fönster	0,00	7 463,00	0,00	7 463,00
7830 Avskrivning tvättstuga/portar	0,00	1 266,00	0,00	1 266,00
7890 Värdeminskning vindkraftandela	0,00	2 200,00	0,00	2 200,00
Klasstotal	0,00	236 965,40	0,00	236 965,40
Kontoklass 8				
8410 Räntekostnader långfrist skuld	0,00	81 387,00	13 042,00	68 345,00
8423 Kostnadsräntor skatter och avgi	0,00	205,00	0,00	205,00
8910 Årets skattekostnad	0,00	69 996,00	69 996,00	0,00
8999 Redovisat resultat	0,00	45 358,58	1 530,00	43 828,58
Klasstotal	0,00	196 946,58	84 568,00	112 378,58
Saldototaler***	0,00	2 602 704,80	2 602 704,80	0,00

Brf Stenbiten 7

Ekonomisk statistik:

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Månadsavgifter	613 277	626 610	617 936	625 531	704 680	730 082	769 063
Övriga bidrag/intäkter	5 213	2 709	13 453	0	80 932	4 480	1 532
<i>Summa intäkter</i>	<i>618 490</i>	<i>629 319</i>	<i>631 389</i>	<i>625 531</i>	<i>785 612</i>	<i>734 562</i>	<i>770 595</i>
Vatten och avlopp	-26 947	-40 751	-28 901	-51 740	-48 015	-45 117	-47 880
El	-24 147	-22 746	-22 141	-20 965	-20 806	-22 896	-30 722
Fjärrvärme	-125 241	-115 046	-91 948	-147 754	-95 418	-123 991	-122 305
Sophämtning	-14 820	-13 915	-18 337	-14 928	-12 380	-15 235	-17 421
Reparation & underhåll	-46 535	-58 392	-103 245	-91 533	-34 328	-34 179	-20 288
Försäkringar				-14 279	-10 944	-13 256	-17 505
Tomträttsavgäld	-36 872	-36 872	-36 872	-36 872	-36 872	-65 365	-72 000
Kostnad tv	-21 192	-22 643	-22 643	-23 364	-23 823	-24 166	-31 019
Personalkostnad	-23 607	-24 937	-25 517	-115 816	-165 113	-114 699	-88 188
Fastighetsskatt	-33 544	-32 470	-27 193	-69 996	-31 560	-34 588	-35 788
Övriga kostnader	-85 674	-95 401	-115 232	-59 295	-39 937	-46 037	-26 323
<i>Summa kostnader</i>	<i>-438 579</i>	<i>-463 173</i>	<i>-492 029</i>	<i>-646 542</i>	<i>-519 196</i>	<i>-539 529</i>	<i>-509 439</i>
Avskrivning byggnad	-98 268	-98 268	-98 268	-104 933	-136 413	-137 848	-137 848
Avskrivning vindkraft.	-2 200	-2 200	-2 200	-2 200	-2 200	-2 200	-2 200
Avskrivning tvättstuga			-1 266	-1 266	-1 266	-1 266	-1 266
Avskrivning fönster			-6 849	-6 848	-6 848	-7 463	-7 463
<i>Summa avskrivningar</i>	<i>-100 468</i>	<i>-100 468</i>	<i>-108 583</i>	<i>-115 247</i>	<i>-146 727</i>	<i>-148 777</i>	<i>-148 777</i>
Ränteintäkter				425	140	0	0
Räntekostnader				-36 224	-63 751	-72 743	-68 550
<i>Summa finansiella kostn.</i>				<i>-35 799</i>	<i>-63 611</i>	<i>-72 743</i>	<i>-68 550</i>
Inkomstskatt	3 olika kassörer under 5 år har gjort en röra av statistiken			0	0	0	0
Resultat	periodiseringar infördes 2012			-172 057	56 078	-26 487	43 829
	periodiseringar upphör 2017						
	blir förhoppningsvis bättre						
Förmögenhetsvärde (kr)				6 763 506	5 560 439	5 520 245	7 876 048
Föreningens totala banklån	1 922 709	1 915 110	1 905 618	1 891 939	3 473 516	3 457 400	3 387 982
Amortering på lån under året	165 714	7 599	9 492	13 679	-1 581 577	16 116	69 418
Snittavgift kr/m2 boyta/år				593	656	656	656
Belåning kr/m2 boyta				1686	3096	3081	3020