

Styrelsen för Brf Stenhammaren i Sundsvall får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### **Allmänt om verksamheten**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande 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. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

#### **Föreningens byggnad och lägenhetsfördelning**

Föreningens fastighet, Gäddan 1, färdigställdes i april 2018. Föreningen registrerades 2015-05-22. Fastigheten är belägen på Erstagatan 6 i Sundsvall. På fastigheten finns ett bostadshus med 12 våningar innehållande 33 lägenheter som upplåts med bostadsrätt. På fastigheten finns även ett parkeringsgarage i två plan som rymmer 26 st platser.

Lägenhetsfördelning:

6 st	2 rum och kök
18 st	3 rum och kök
9 st	4 rum och kök

Total bostadsyta: 3 216 m<sup>2</sup>

Total lokalyta: 772 m<sup>2</sup> (parkeringsgarage)

Total yta: 3 988 m<sup>2</sup>

Föreningens fastighet har under året varit fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår från 2020 även en tilläggförsäkring för bostadsrättshavaren.

#### **Gemensamma utrymmen**

Takterrass.

#### **Förvaltning**

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen samt fastighetsskötsel och städning har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall.

#### **Fastighetens tekniska status**

Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom fem år.

### **Beskattning**

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren för bostadsdelen (fr o m år 2019 t o m år 2033). För år 2018 betalas fastighetsskatt för markvärdet och från år 2019 fastighetsskatt för lokaldelen (1% av taxeringsvärdet för lokaldelen).

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Föreningen har under sommaren genomfört installation av laddplatser i garageplanen samt parkeringsplatserna utomhus, till en kostnad av 456 000 kr, och lagt tak på pergolan på takterassen, till en kostnad av ca 31 000 kr.

Föreningen har för laddplatserna fått bidrag från Naturvårdsverket på 228 000 kr (se not 2), och medlemmarna har betalt in 187 000 kr (redovisas som Kapitaltillskott, se balansräkning). Den faktiska kostnaden för föreningen är 41 000 kr inkl moms.

COVID-19 utbrottet i början av 2020 har på kort tid gett stora effekter på ekonomin i allmänhet. Vi har beaktat hur effekterna påverkar/kan komma att påverka föreningens framtida utveckling och/eller risker som kan påverka den finansiella rapporteringen framåt. Vi bedömer att påverkan på föreningen är begränsad.

### **Västenliga händelse efter räkenskapsåret**

Föreningen har ett lån vars bindningstid löper ut 2022-12-31.

Årsavgifterna höjs med 2% per 2022-01-01.

### **Medlemsinformation**

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Vid räkenskapsårets början var antalet medlemmar 54 stycken, och vid årets slut var medlemsantalet 54 stycken. Det har skett tre överlåtelser under året.

### **Styrelse, revisorer och valberedning**

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2021-10-07 (senarelagd pga Covid-19) haft följande sammansättning:

Ordinarie	Lennart Bergsten Anders Edström Ann-Marie Sandberg Håkan Björnström	Ordförande Sekreterare Ledamot Ledamot
Suppleant	Patrick Castenborg Bo Pargéus	

Styrelsen har under året haft 7 st protokollförda sammanträden. Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2021-10-07.

Revisorer	Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Suppleant	Jerry Johansson
Valberedning	Kjell Molander Helene Ström Boman

## Stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-03-21.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning (tkr)	2 620	2 346	2 337	1 665
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-421	-3	-71	-81
Kassalikviditet (%)	9,9	106,3	327,8	192,1
Soliditet (%)	77,2	76,8	76,3	75,7
Årsavgift bostäder, snitt per kvm (kr)	630	630	630	632
Värme/elkostnad per kvm totyta (kr)	60	51	60	35
Vattenkostnad per kvm totyta (kr)	23	23	21	22
Fastighetslån per kvm totyta (kr)	7 358	7 558	7 759	7 960
Skuldränta (%)	0,8	0,9	1,0	1,1

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

## Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Kapitaltillskott	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	101 464 000	0	300 000	-524 911	-2 595	<b>101 236 494</b>
Avsättning yttre UH fond			115 000	-115 000		<b>0</b>
Inbetalt under året		187 000				<b>187 000</b>
Omföring av föregående års resultat:				-2 595	2 595	<b>0</b>
Årets resultat					-420 549	<b>-420 549</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>101 464 000</b>	<b>187 000</b>	<b>415 000</b>	<b>-642 506</b>	<b>-420 549</b>	<b>101 002 945</b>

## Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-642 506
årets förlust	-420 549
	<b>-1 063 055</b>

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	115 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	-1 178 055
	<b>-1 063 055</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 619 975	2 346 404
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 619 975</b>	<b>2 346 404</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 335 219	-678 361
Övriga externa kostnader		-116 103	-112 175
Personalkostnader	4	-74 028	-76 613
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 269 456	-1 217 928
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 794 806</b>	<b>-2 085 077</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-174 831</b>	<b>261 327</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-245 718	-263 922
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-245 718</b>	<b>-263 922</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-420 549</b>	<b>-2 595</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-420 549</b>	<b>-2 595</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-420 549</b>	<b>-2 595</b>

## Balansräkning

Not                      2021-12-31                      2020-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	5, 6	129 113 311	130 352 636
Maskiner och inventarier	7	120 518	150 649
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>129 233 829</b>	<b>130 503 285</b>

**Summa anläggningstillgångar**                      **129 233 829**                      **130 503 285**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar		21 848	22 612
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		93 723	89 898
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>115 571</b>	<b>112 510</b>

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank	8	1 420 050	1 163 542
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 420 050</b>	<b>1 163 542</b>

**Summa omsättningstillgångar**                      **1 535 621**                      **1 276 052**

**SUMMA TILLGÅNGAR**                      **130 769 450**                      **131 779 337**

## Balansräkning

Not 2021-12-31 2020-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### **Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser		101 464 000	101 464 000
Kapitaltillskott		187 000	0
Fond för yttre underhåll		415 000	300 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>102 066 000</b>	<b>101 764 000</b>

##### **Fritt eget kapital**

Balanserat resultat		-642 506	-524 911
Årets resultat		-420 549	-2 595
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 063 055</b>	<b>-527 506</b>

#### **Summa eget kapital**

**101 002 945 101 236 494**

#### **Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut	9	14 271 250	29 342 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>14 271 250</b>	<b>29 342 500</b>

#### **Kortfristiga skulder**

Kortfristig del av skuld till kreditinstitut	9	15 071 250	800 000
Leverantörsskulder		125 400	73 858
Skatteskulder		42 920	42 920
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		255 685	283 565
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>15 495 255</b>	<b>1 200 343</b>

### **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**130 769 450 131 779 337**

## Kassaflödesanalys

Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-420 549	-2 595
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 269 456	1 217 928
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
<b>före förändring av rörelsekapital</b>	<b>848 907</b>	<b>1 215 333</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kortfristiga fordringar	-3 061	3 889
Förändring av leverantörsskulder	51 542	-27 960
Förändring av kortfristiga skulder	-27 880	-27 746
Kapitaltillskott	187 000	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 056 508</b>	<b>1 163 516</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-578 598
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-578 598</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-800 000	-800 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-800 000</b>	<b>-800 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>256 508</b>	<b>-215 082</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	1 163 542	1 378 626
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 420 050</b>	<b>1 163 544</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Ursprunglig byggnad	100 år
---------------------	--------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

#### Fordringar

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

#### Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att räntetäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar.

Föreningen har ett taxerat underskott som vid årets slut uppgår till 73 740 kr.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

Soliditet visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital, beräknas som förhållandet mellan eget kapital och tillgångar.

Fastighetens belåning per kvadrat beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala antal kvadratmeter.



## Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	2 025 036	2 025 036
Hyror förråd	10 800	10 800
Hyror garage	247 200	247 200
Hyror parkeringsplatser	24 843	21 924
Gemensamt bredband och telefoni	22 800	30 096
Övriga intäkter	3 798	11 348
Ersättning försäkringsbolag	57 497	0
Bidrag Naturvårdsverket (avser laddplatser)	228 000	0
	<b>2 619 974</b>	<b>2 346 404</b>

## Not 3 Driftskostnader

	2021	2020
Löpande underhåll	109 990	57 128
Fastighetsskötsel/lokalvård entreprenad	88 784	79 138
Uppvärmningskostnad och fastighetsel	238 034	203 202
Vatten- och avloppsavgifter	92 977	91 471
Renhållning	55 724	51 435
Snöröjning	51 484	34 146
Förbrukningsmaterial	47 767	6 152
Fastighetsförsäkringar	44 746	42 617
TV, bredband och telefoni	96 986	91 611
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	21 460	21 460
Elinstallationer (avser laddplatser)	456 000	0
Byggnadsarbeten	31 267	0
	<b>1 335 219</b>	<b>678 360</b>

## Not 4 Personalkostnader

	2021	2020
Arvoden till styrelsen	59 000	61 000
Sociala avgifter	15 028	15 613
	<b>74 028</b>	<b>76 613</b>

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

## Not 5 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	122 221 199	121 793 250
Årets anskaffningar	0	427 949
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>122 221 199</b>	<b>122 221 199</b>
Ingående avskrivningar	-3 298 563	-2 080 635
Årets avskrivningar	-1 239 325	-1 217 928
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 537 888</b>	<b>-3 298 563</b>
Mark	11 430 000	11 430 000
<b>Utgående värde mark</b>	<b>11 430 000</b>	<b>11 430 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>129 113 311</b>	<b>130 352 636</b>
Taxeringsvärden byggnader	29 452 000	29 452 000
Taxeringsvärden mark	8 694 000	8 694 000
	<b>38 146 000</b>	<b>38 146 000</b>
Bokfört värde byggnader	117 683 311	118 922 636
Bokfört värde mark	11 430 000	11 430 000
	<b>129 113 311</b>	<b>130 352 636</b>

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:  
bostäder 36 000 000 kr, lokaler 2 146 000 kr.

## Not 6 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	50 000 000	50 000 000
	<b>50 000 000</b>	<b>50 000 000</b>

## Not 7 Maskiner och inventarier

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	150 649	0
Årets anskaffningar	0	150 649
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>150 649</b>	<b>150 649</b>
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-30 131	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-30 131</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>120 518</b>	<b>150 649</b>

## Not 8 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Likvida medel</b>		
Nordea	1 420 050	1 163 537
Danske Bank	0	6
	<b>1 420 050</b>	<b>1 163 543</b>

## Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Danske Bank	0,79	2022-12-31	14 671 250	15 071 250
Danske Bank	0,62	2024-09-30	14 671 250	15 071 250
			<b>29 342 500</b>	<b>30 142 500</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			15 071 250	800 000

Vid ett antagande om att samtliga lån förlängs vilket är avsikten uppgår belopp som förfaller efter 5 år till 25 342 500 kr.

Sundsvall

Lennart Bergsten  
Ordförande

Ann-Marie Sandberg  
Ledamot

Anders Edström  
Ledamot

Håkan Björnström  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB  
Jerry Johansson

Auktoriserad revisor