



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Stensötan i Järvastaden



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-08.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
STENSÖTAN 1	2013	Solna

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme. Vattenburen värme via radiatorer. Värmeåtervinning med FX-aggregat..

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2013 - 2015 och består av 3 flerbostadshus.

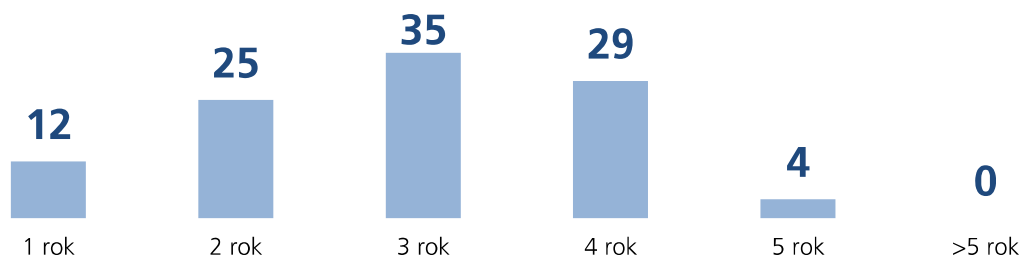
Värdeåret är 2015.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 402 m², varav 7 100 m² utgör boyta och 302 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 105 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Puls & Träning	188 m ²	2026-02-28
Prestige - Kinga Mlodawska	57 m ²	2023-12-31
POSH - Sahar Kabiri	57 m ²	2023-12-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Teknisk status

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

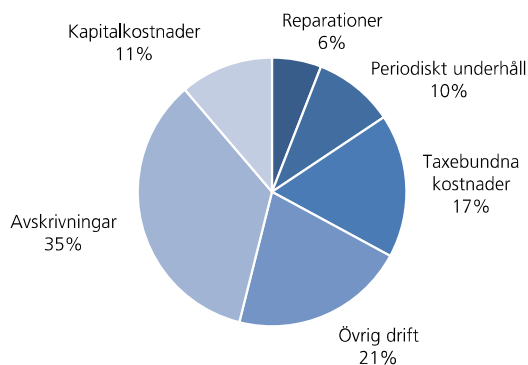
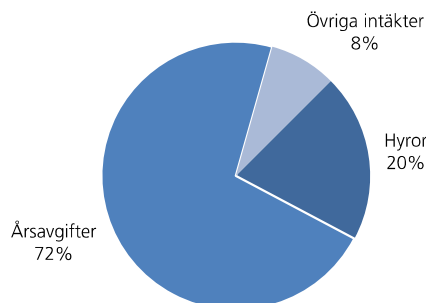
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning/fastighetsskötsel	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Städning	Städpoolen Scandinavia AB
Snö & Halkbekämpning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fjärravläsning uppvärmning vatten	Minol Mätteknik AB
Återvinningskär i miljöstuga	Återvinningsbolaget AB
Markskötsel	PEAB Drift & Underhåll AB
TV/bredband/telefoni	Tele2

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 201 772	1 888 700
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	6 263 711	5 953 612
Finansiella intäkter	204	0
Minskning kortfristiga fordringar	0	121 183
Ökning av kortfristiga skulder	43 774	0
	6 307 688	6 074 795
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 340 145	2 273 206
Finansiella kostnader	688 835	1 087 416
Ökning av kortfristiga fordringar	160 634	0
Minskning av långfristiga skulder	2 700 000	2 400 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	1 101
	6 889 614	5 761 723
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 619 847	2 201 772
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-581 925	313 072

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2021 har anmärkningarna från 5-årsbesiktningen som genomfördes under hösten 2020 åtgärdats. I början av 2021 genomfördes även renoveringsarbeten i garaget, där vi gett golvet i garaget ny beläggning samt installerat hålkäl. Det har installerats ytterligare 13 laddplatser i garaget för elbilar. Totala antalet laddplatser uppgår nu till 19 stycken. Under 2021 genomfördes även en OVK. De traditionella städdagarna har också genomförts, en på våren och en på hösten.

Resultatet uppgick 2021 till +0,1 MSEK vilket är var -0,1 MSEK lägre än budget. Dock har både intäkterna och kostnaderna högre än budgeterat.

Intäkterna uppgick till knappt +6,3 MSEK vilket var +0,3 MSEK högre budget. Det som bidragit positivt är en högre beläggning av uthyrda garageplatser än budgeterat samt bidrag för installation av laddstationer för elbilar då detta bidrag bokas som en intäkt istället för en reducerad kostnad.

Rörelsekostnaderna uppgick till -5,5 MSEK vilket är -0,6 MSEK högre kostnader än budgeterat. Föreningen har haft högre kostnader under 2021 än vad man kan räkna med ett normalår. Detta beror på genomförandet av OVKn, installerandet av fler laddstationer för elbilar i garaget samt installerandet av hålkäl. Laddstationerna, hålkälen samt att en översyn av hissarna behövde genomföras förklarar en högre kostnad om -0,5 MSEK mot budgeterat. Kostnaderna för el och värme har varit enligt budget. Däremot beslutade kommunen att öka taxan för sophämtning och detta gjordes efter att budgeten hade genomförts, vilket ökat föreningens kostnader med -0,1 MSEK jämfört med budgeterat.

Räntekostnaderna uppgick till knappt -0,7 MSEK vilket var +0,2 MSEK lägre än budgeterat. Förklaringen är att ett av lånen som föreningen har en rörlig ränta där vi räknat med att räntorna skulle gå upp under 2021 vilket de inte gjorde.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 105 st
Överlåtelse under året: 19 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 166
Tillkommande medlemmar: 23
Avgående medlemmar: 30
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 159

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	632	629	632	580
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 413	1 409	1 388	1 345
Lån/m ² bostadsrättsyta	12 239	12 620	12 958	13 380
Elkostnad/m ² totalyta	46	33	41	36
Värmekostnad/m ² totalyta	43	39	44	50
Vattenkostnad/m ² totalyta	21	19	19	19
Kapitalkostnader/m ² totalyta	93	147	153	148
Soliditet (%)	74	73	73	72
Resultat efter finansiella poster (tkr)	103	454	920	-95
Nettoomsättning (tkr)	6 016	5 954	5 886	5 459

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 7 100 m² bostäder och 302 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	243 950 000	0	0	243 950 000
Fond för yttre underhåll	3 144 127	635 400	-80 129	2 588 856
S:a bundet eget kapital	247 094 127	635 400	-80 129	246 538 856
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	347 799	-635 400	534 546	448 653
Årets resultat	103 495	103 495	-454 417	454 417
S:a fritt eget kapital	451 294	-531 905	80 129	903 070
S:a eget kapital	247 545 421	103 495	0	247 441 926

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	103 495
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	983 199
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-635 400
summa balanserat resultat	451 294

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

593 175
1 044 469

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

		2021	2020
Nettoomsättning	Not 2	6 015 920	5 953 612
Övriga rörelseintäkter	Not 3	247 791	0
Summa rörelseintäkter		6 263 711	5 953 612

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-2 753 394	-1 646 611
Övriga externa kostnader	Not 5	-378 114	-472 802
Personalkostnader	Not 6	-208 636	-153 792
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 131 440	-2 138 573
Summa rörelsekostnader		-5 471 585	-4 411 779

RÖRELSERESULTAT

792 126 **1 541 833**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		204	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-688 835	-1 087 416
Summa finansiella poster		-688 631	-1 087 416

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

103 495 **454 417**

ÅRETS RESULTAT

103 495 **454 417**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,13	333 528 287	335 659 727
Summa materiella anläggningstillgångar		333 528 287	335 659 727
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		333 528 287	335 659 727
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		7 856	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	1 668 014	2 205 061
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	107 900	0
Summa kortfristiga fordringar		1 783 770	2 205 061
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 783 770	2 205 061
SUMMA TILLGÅNGAR		335 312 057	337 864 788

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		243 950 000	243 950 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	3 144 127	2 588 856
Summa bundet eget kapital		247 094 127	246 538 856
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		347 799	448 653
Årets resultat		103 495	454 417
Summa ansamlad förlust		451 294	903 070
SUMMA EGET KAPITAL		247 545 421	247 441 926
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	65 450 000	41 900 000
Summa långfristiga skulder		65 450 000	41 900 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	21 450 000	47 700 000
Leverantörsskulder		166 013	55 662
Skatteskulder		3 116	9 139
Övriga skulder		47 970	76 588
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	649 537	681 473
Summa kortfristiga skulder		22 316 636	48 522 862
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		335 312 057	337 864 788

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	120 år	120 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	4 488 684	4 469 408
Hyror lokaler momspliktiga	426 678	425 604
Hyror parkering moms	3 600	0
Hyror garage moms	187 946	72 553
Hyror parkering	33 000	55 200
Hyror garage	616 748	606 380
Bredbandsintäkter	109 620	109 533
Hysesrabatt	-59 500	0
Varmvattenintäkter	184 601	184 536
Avgift andrahandsuthyrning	24 600	30 481
Öresutjämning	-57	-83
	6 015 920	5 953 612

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Fakturerade kostnader	128 435	0
Övriga erhållna bidrag	107 900	0
Övriga intäkter	11 456	0
	247 791	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	14 796	7 864
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	27 077	26 321
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	5 158
	Snöröjning/sandning	77 243	35 022
	Städning entreprenad	68 146	66 518
	Städning enligt beställning	11 178	18 306
	Mattvätt/Hyrmattor	20 219	19 935
	OVK Obl. Ventilationskontroll	62 486	0
	Hissbesiktning	12 014	9 299
	Bevakning	31 849	8 662
	Sophantering	0	10 143
	Gård	0	7 232
	Serviceavtal	65 898	54 466
	Förbrukningsmateriel	8 157	10 594
	Teleport/hissanläggning	10 712	5 356
	Brandskydd	73 064	48 558
	Fordon	878	0
		483 716	333 434
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	10 083
	Brf Lägenheter	0	17 851
	Lokaler	8 396	3 611
	Sophantering/återvinning	4 406	0
	Entré/trapphus	0	4 964
	Lås	2 417	11 299
	VVS	28 587	11 545
	Värmeanläggning/undercentral	8 069	0
	Ventilation	32 418	-563
	Elinstallationer	18 609	4 514
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 771	16 959
	Hiss	184 985	23 467
	Mark/gård/utemiljö	22 936	0
	Garage/parkering	36 185	35 565
	Skador/klotter/skadegörelse	6 353	2 815
	Vattenskada	9 509	4 603
		365 641	146 714
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	125 809	0
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	63 056
	Mark/gård/utemiljö	0	17 073
	Garage/parkering	467 367	0
		593 176	80 129
	Taxebundna kostnader		
	El	343 294	242 504
	Värme	316 229	291 540
	Vatten	155 957	142 449
	Sophämtning/renhållning	203 318	141 462
	Grovsopor	38 930	22 905
		1 057 728	840 859

	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	92 979	91 274
	Kabel-TV	118 644	112 691
	Bredband	3 511	3 511
		215 134	207 476
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	38 000	38 000
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 753 394	1 646 611
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Medlemsinformation	0	814
	Tele- och datakommunikation	1 955	0
	Juridiska åtgärder	15 512	0
	Inkassering avgift/hyra	962	4 500
	Revisionsarvode extern revisor	15 498	14 878
	Föreningskostnader	6 362	3 728
	Fritids- och trivselkostnader	3 088	151
	Förvaltningsarvode	290 296	284 138
	Administration	8 387	8 594
	Korttidsinventarier	3 557	31 112
	Konsultarvode	24 538	117 007
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 960	7 880
		378 114	472 802
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	159 242	118 250
	Sociala kostnader	49 394	35 542
		208 636	153 792
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	2 131 440	2 138 573
		2 131 440	2 138 573

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	346 358 300	346 358 300
	Utgående anskaffningsvärde	346 358 300	346 358 300
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-10 698 573	-8 560 000
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 131 440	-2 138 573
	Utgående avskrivning enligt plan	-12 830 013	-10 698 573
	Planenligt restvärde vid årets slut	333 528 287	335 659 727
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	89 558 300	89 558 300
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	140 851 000	140 851 000
	Taxeringsvärde mark	70 949 000	70 949 000
		211 800 000	211 800 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	208 000 000	208 000 000
	Lokaler	3 800 000	3 800 000
		211 800 000	211 800 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	3 289	3 289
	Skattefordran	313	0
	Klientmedel hos SBC	1 619 847	2 201 772
	Fordringar kreditfakturor	44 565	0
		1 668 014	2 205 061
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Bidrag Klimatlivet	0	0
	Övriga erhållna bidrag	107 900	0
		107 900	0
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	2 588 856	1 953 456
	Reservering enligt stadgar	635 400	635 400
	Reservering enligt avräkning	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-80 129	0
	Vid årets slut	3 144 127	2 588 856

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,320 %	20 900 000	21 500 000	2023-10-30
Nordea	0,880 %	21 000 000	21 600 000	2024-10-16
Nordea	1,000 %	25 000 000	25 000 000	2026-10-21
Nordea	0,170 %	20 000 000	0	2022-10-31
Handelsbanken	0,000 %	0	21 500 000	
Summa skulder till kreditinstitut		86 900 000	89 600 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-21 450 000	-47 700 000	
		65 450 000	41 900 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 79 650 000 kr.

Lån som har slutförfalldag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	102 508 300	102 508 300

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Arvoden	119 000	78 009
	Sociala avgifter	37 390	24 510
	Ränta	0	47 390
	Avgifter och hyror	493 147	531 564
		649 537	681 473

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Det finns inga större projekt planerade för 2022. Detta medför att föreningen budgeterat att göra ett något bättre resultat än de senaste åren.

Det budgeterade resultatet för 2022 uppgår till +0,4 MSEK vilket är +0,3 MSEK högre än utfallet 2021.

De budgeterade intäkterna för 2022 uppgår till +6,2 MSEK vilket är i linje utfallet för 2021. Budgeten inkluderar ingen förändring av avgifterna för varken lägenheter, garageplatser eller parkeringsplatser. Beläggning av uthyrda garageplatser ökade under 2021 och det råder nu hög beläggning av uthyrda garageplatser och parkeringsplatser, vilket det förväntas fortsätta göra.

De budgeterade rörelsekostnaderna 2022 uppgår till -5,0 MSEK vilket gör att de budgeterade kostnaderna är +0,3 MSEK lägre än utfallet 2021 som uppgick till -5,3 MSEK. Generellt ökar kostnaderna något för drift och underhåll av fastigheten där kommunens högre taxa för sophanteringen sticker ut. Att kostnaderna ändå minskar beror på högre kostnader under 2021 där vi genomförde OVKn och förbättrade garaget med ny beläggning, installerade av hålkäl samt utökad antal laddplatser för elbilar.

Räntekostnaderna för 2022 är budgeterade till -0,8 MSEK vilket är -0,1 MSEK högre än utfallet 2021. Belåningen av fastigheten per sista december 2021 uppgick till 86,9 MSEK. En minskning med 15,6 MSEK, eller 2,6 MSEK/år sedan föreningen tog över ansvaret från byggherren vid årsskiftet 2015/2016.

Inga avgiftsförändringar planerade.

Styrelsens underskrifter

Solna den / 2022

Peter Holmström
Ordförande

Ammar Al-Haddad
Ledamot

David Fransson
Ledamot

Max Minberger
Ledamot

Dick Sjölund
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Clas Niklasson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Stensötan i Järvastaden
Org.nr. 769626-8106

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Stensötan i Järvastaden för år 2021.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Stensötan i Järvastaden för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande

om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Norrköping den

Clas Niklasson

Auktoriserad revisor / Medlem i FAR

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se