



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Stamhusen i Lerum



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

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Stamhusen i Lerum

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-09-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-03-04 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-28 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Lerum.

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

Styrelsen

Jonas Claesson	Ordförande	Flyttade vid årsskiftet
Aino Granberg	Ordförande	Tog över ordförandeskapet efter Jonas
Lars Jonsson	Ledamot	
Jesper Karlsson	Ledamot	
Elin Turesson	Ledamot	
Wiktor Åslund	Ledamot	

Karolin Cecilia Wigholt Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Arthur Kozak Ordinarie Extern BoRevision

Valberedning

Erika Hjertquist
Johanna Lomander

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-01.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Hallsås 1:185	2018	Lerum

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via bergvärme.

Byggnadsår och ytor

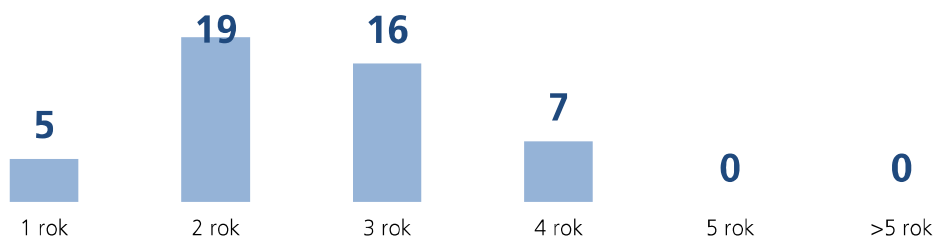
Fastigheten bebyggdes 2018 - 2019 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 2019.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 494 m², varav 2 494 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 47 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Miljöhus
Tvättstugor
Barnvagn- och rullstolsförråd

Kommentar

källsortering för den dagliga hushållshanteringen
1st på entréplan i respektive byggnads huvudentré
1st på entréplan i respektive byggnads huvudentré

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll

	År
Gödsling tak	2021

Planerat underhåll

	År
Underhåll tak	2022

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal

	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Teknisk administrativ förvaltning inkl tekniska arbetsuppgifter	SBC
Fastighetskötsel och städ	Marab/SBC

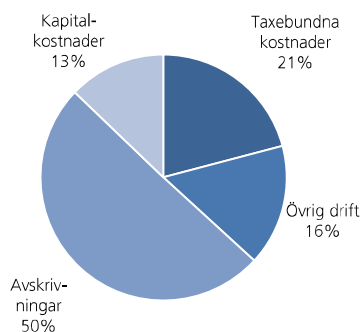
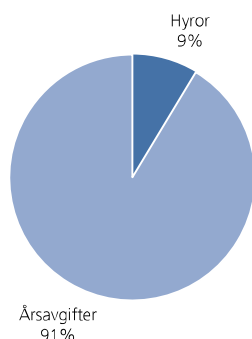
Leverantör

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 470 052	1 094 623
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 275 852	2 287 715
Finansiella intäkter	288	0
Minskning kortfristiga fordringar	16 668	0
Ökning av kortfristiga skulder	28 946	133 955
	2 321 754	2 421 670
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 082 090	794 921
Finansiella kostnader	368 367	393 367
Ökning av materiella anläggningstillgångar	144 225	1
Ökning av kortfristiga fordringar	0	1 553
Minskning av långfristiga skulder	297 000	856 400
	1 891 682	2 046 242
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 900 124	1 470 052
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	430 072	375 429

*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 1 459 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har installation av 3 dubbelladdstolpar gjorts. Nu finns möjlighet att teckna avtal för en p-plats med laddningsmöjlighet.

Året har även inneburit 2-årsbesiktning av allas lägenheter samt gemensamma utrymmen tillsammans med representanter från Jutabo och TeamBuilder. Garantiåtgärder har utförts.

Under året har föreningen haft två städdagar, en på våren samt en på hösten. Den på hösten innebar en avgiftsreducering för de närvarande.

Styrelsen har fortsatt arbetet med att hitta balans i tömningsfrekvensen för miljöhuset.

Föreningen har bytt fastighetskötare, tillika städfirma, via SBC.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 47 st
Överlåtelser under året: 11 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 62
Tillkommande medlemmar: 19
Avgående medlemmar: 20
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 61

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	830	830	515	0
Lån/m ² bostadsrättsyta	13 754	13 873	14 216	32 708
Elkostnad/m ² totalyta	151	87	60	0
Vattenkostnad/m ² totalyta	59	62	31	0
Kapitalkostnader/m ² totalyta	148	158	75	0
Soliditet (%)	72	72	72	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-627	-353	221	-10
Nettoomsättning (tkr)	2 274	2 284	1 406	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 494 m² bostäder.

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	72 595 352	0	0	72 595 352
Upplåtelseavgifter	18 152 000	0	0	18 152 000
Fond för yttre underhåll	146 776	136 776	0	10 000
S:a bundet eget kapital	90 894 128	136 776	0	90 757 352
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-289 030	-136 776	-353 003	200 749
Årets resultat	-626 747	-626 747	353 003	-353 003
S:a ansamlad förlust	-915 777	-763 523	0	-152 254
S:a eget kapital	89 978 351	-626 747	0	90 605 098

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-626 747
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-152 254
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-136 776
summa balanserat resultat	-915 777

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-915 777
----------------------------------	-----------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 274 298	2 284 461
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 554	3 254
Summa rörelseintäkter		2 275 852	2 287 715
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-833 953	-554 927
Övriga externa kostnader	Not 5	-215 293	-207 139
Personalkostnader	Not 6	-32 844	-32 855
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 452 430	-1 452 430
Summa rörelsekostnader		-2 534 520	-2 247 352
RÖELSERESULTAT		-258 668	40 363
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		288	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-368 367	-393 367
Summa finansiella poster		-368 079	-393 367
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-626 747	-353 003
ÅRETS RESULTAT		-626 747	-353 003

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,14	122 811 862	124 264 293
Pågående byggnation	Not 9	144 225	0
Summa materiella anläggningstillgångar		122 956 087	124 264 293
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		122 956 087	124 264 293
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 623 055	1 215 237
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	8 910	0
Summa kortfristiga fordringar		1 631 965	1 215 237
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		277 735	281 059
Summa kassa och bank		277 735	281 059
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 909 700	1 496 296
SUMMA TILLGÅNGAR		124 865 788	125 760 589

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		90 747 352	90 747 352
Fond för yttre underhåll	Not 12	146 776	10 000
Summa bundet eget kapital		90 894 128	90 757 352
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-289 030	200 749
Årets resultat		-626 747	-353 003
Summa ansamlad förlust		-915 777	-152 254
SUMMA EGET KAPITAL		89 978 351	90 605 098
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	22 803 600	34 242 648
Summa långfristiga skulder		22 803 600	34 242 648
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	11 498 448	356 400
Leverantörsskulder		192 573	64 658
Skatteskulder		0	132 768
Övriga skulder		15 342	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	377 474	359 017
Summa kortfristiga skulder		12 083 837	912 843
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		124 865 788	125 760 589

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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.

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

Avskrivningar	2021	2020
Utemiljö	25 år	25 år
Stomme och grund	100 år	100 år
Yttertak	20 år	20 år
Fasad	40 år	40 år
Fönster/Entré	60 år	60 år
Stomkomplettering	50 år	50 år
Värmesystem	50 år	50 år
Luftbehandlingssystem	100 år	100 år
Stamledningar	50 år	50 år
Hissar	35 år	35 år
Sekundärbyggnader	50 år	50 år
Fastighetsel	50 år	50 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	2 070 013	2 070 013
Hyror parkering	129 750	133 450
Hyror carport	66 000	60 922
Hysesrabatt	-500	0
Elintäkter laddstolpe	5 100	3 937
Avgift andrahandsuthyrning	3 967	16 161
Öresutjämning	-32	-22
	2 274 298	2 284 461

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
	Övriga intäkter	1 554	3 254
		1 554	3 254
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	8 142	1 450
	Fastighetsskötsel gård beställning	4 400	0
	Snöröjning/sandning	80 054	11 204
	Hissbesiktning	3 649	3 514
	Gemensamma utrymmen	0	1 490
	Gård	4 815	4 571
	Serviceavtal	16 000	16 000
	Förbrukningsmateriel	12 907	598
	Teleport/hissanläggning	5 400	5 400
	Fordon	0	434
		135 367	44 661
	Reparationer		
	Tvättstuga	3 609	0
	Entré/trapphus	0	725
	Lås	0	8 397
	Elinstallationer	0	1 793
	Hiss	6 979	5 000
	Tak	10 480	0
		21 068	15 915
	Taxebundna kostnader		
	El	377 734	217 209
	Vatten	146 690	154 242
	Sophämtning/renhållning	76 826	58 489
		601 250	429 940
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	35 407	42 368
	Kabel-TV	40 861	22 043
		76 268	64 411
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	833 953	554 927
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	5 001	3 063
	Tele- och datakommunikation	1 577	50 752
	Inkassering avgift/hyra	0	900
	Revisionsarvode extern revisor	15 750	0
	Föreningskostnader	15 075	0
	Styrelseomkostnader	2 391	0
	Fritids- och trivselkostnader	2 277	2 051
	Förvaltningsarvode	165 062	147 760
	Administration	5 422	2 613
	Konsultarvode	2 738	0
		215 293	207 139

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	24 996	25 000
	Sociala kostnader	7 848	7 855
		32 844	32 855

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Stomme och grund K3	290 133	290 133
	Yttertak K3	118 721	118 721
	Fasader/balkonger K3	100 781	100 781
	Fönster/dörrar och portar K3	83 486	83 486
	Stomkomplettering förening K3	129 472	129 472
	Stomkomplettering medlem K3	242 760	242 761
	Stamledningar VA K3	80 920	80 920
	Värmesystem K3	105 196	105 196
	Luftbehandlingssystem K3	28 529	28 529
	Fastighetsel inkl. svagströ K3	137 564	137 564
	Hissar K3	22 998	22 998
	Sekundärbyggnader K3	16 184	16 184
	Utemiljö allmänt K3	95 686	95 686
		1 452 430	1 452 430

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	126 127 235	126 127 234
	Nyanskaffningar	0	1
	Utgående anskaffningsvärde	126 127 235	126 127 235
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 862 942	-410 511
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 452 430	-1 452 430
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 315 373	-1 862 942
	Planenligt restvärde vid årets slut	122 811 862	124 264 293
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	44 025 000	44 025 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	37 400 000	37 400 000
	Taxeringsvärde mark	8 192 000	8 192 000
		45 592 000	45 592 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	45 592 000	45 592 000
		45 592 000	45 592 000

Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2021-12-31	2020-12-31	
	Laddstolpar*	144 225	0	
		144 225	0	
	*aktiveras när bidrag från Naturvårdsverket utbetalats			
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31	
	Skattekonto	666	0	
	Klientmedel hos SBC	572 101	1 188 993	
	Forordningar kreditfakturor	0	26 244	
	Räntekonto hos SBC	1 050 288	0	
		1 623 055	1 215 237	
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31	
	Fastighetsskötsel	8 910	0	
		8 910	0	
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31	
	Vid årets början	10 000	0	
	Reservering enligt stadgar	136 776	10 000	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0	
	Vid årets slut	146 776	10 000	
Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Belopp
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31
	Sparbanken	1,390 %	11 520 600	11 698 800
	Sparbanken	0,730 %	11 142 048	11 201 448
	Sparbanken	0,800 %	11 639 400	11 698 800
	Summa skulder till kreditinstitut		34 302 048	34 599 048
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-11 498 448	-356 400
			22 803 600	34 242 648

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 32 520 048 kr.

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.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	35 633 648	35 633 648

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	El	83 208	24 742
	Vatten	36 999	82 575
	Sophämtning	14 127	14 439
	Arvoden	25 000	25 000
	Sociala avgifter	7 855	7 855
	Ränta	930	1 011
	Avgifter och hyror	177 249	198 527
	Snöröjning	23 835	2 168
	Teleport	0	2 700
	Teknisk förvaltning	8 271	0
		377 474	359 017

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

Lerum den / 2022

Jonas Claesson
Ordförande

Aino Granberg
Ordförande

Lars Jonsson
Ledamot

Jesper Karlsson
Ledamot

Elin Turesson
Ledamot

Wiktor Åslund
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022
BoRevision

Arthur Kozak
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Stamhusen i Lerum, org.nr. 769635-3270

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Stamhusen i Lerum för räkenskapsåret 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 revisionssed 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 misstag, 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 misstag, 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 misstag, 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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, vidtagna 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.

Göteborg

Digitalt signerad av

Arthur Kozak
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Budget

BUDGET	Budget 2022	Utfall 2021	Budget 2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 070 000	2 070 013	2 070 000
Hyror parkering	145 000	129 750	131 000
Hyror carport	66 000	66 000	59 000
Hyresrabatt	0	-500	0
Elintäkter laddstolpe	24 000	5 100	0
Avgift andrahandsuthyrning	0	3 967	0
Öresutjämning	0	-32	0
Övriga intäkter	0	1 554	0
	2 305 000	2 275 852	2 260 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	0	0	-65 000
Fastighetskötsel beställning	-4 000	-8 142	-5 000
Fastighetskötsel gård beställning	0	-4 400	0
Snöröjning/sandning	-30 000	-80 054	-30 000
Städning entreprenad	0	0	-29 000
Hissbesiktning	-4 000	-3 649	0
Gemensamma utrymmen	-1 000	0	-10 000
Gård	-2 000	-4 815	0
Serviceavtal	-17 000	-16 000	-22 000
Förbrukningsmateriel	-1 000	-12 907	-1 000
Teleport/hissanläggning	-6 000	-5 400	0
	-65 000	-135 367	-162 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-21 000	0	-25 000
Tvättstuga	0	-3 609	0
Hiss	0	-6 979	0
Tak	0	-10 480	0
	-21 000	-21 068	-25 000
Taxebundna kostnader			
El	-226 000	-377 734	-232 000
Vatten	-155 000	-146 690	-135 000
Sophämtning/renhållning	-61 000	-76 826	-70 000
	-442 000	-601 250	-437 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-36 000	-35 407	-35 000
Kabel-TV	-51 000	-40 861	0
	-87 000	-76 268	-35 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-4 000	-5 001	-2 000
Tele- och datakommunikation	-53 000	-1 577	-52 000
Revisionsarvode extern revisor	0	-15 750	-20 000
Föreningskostnader	0	-15 075	0
Styrelseomkostnader	0	-2 391	0
Fritids- och trivselkostnader	-30 000	-2 277	-30 000
Förvaltningsarvode	-156 000	-165 062	-152 000
Administration	-5 000	-5 422	-10 000
Konsultarvode	0	-2 738	0
Övriga driftskostnader	0	0	-35 000
	-248 000	-215 293	-301 000

Personalkostnader			
Styrelsearvode	-25 000	-24 996	0
Arbetsgivaravgifter	-7 855	-7 848	0
	-32 855	-32 844	0
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	0	0	-350 000
Stomme och grund K3	-291 000	-290 133	0
Yttertak K3	-119 000	-118 721	0
Fasader/balkonger K3	-101 000	-100 781	0
Fönster/dörrar och portar K3	-84 000	-83 486	0
Stomkomplettering förening K3	-130 000	-129 472	0
Stomkomplettering medlem K3	-243 000	-242 760	0
Stamledningar VA K3	-81 000	-80 920	0
Värmesystem K3	-106 000	-105 196	0
Luftbehandlingssystem K3	-29 000	-28 529	0
Fastighetsel inkl. svagströ K3	-138 000	-137 564	0
Hissar K3	-23 000	-22 998	0
Sekundärbyggnader K3	-17 000	-16 184	0
Utemiljö allmänt K3	-96 000	-95 686	0
	-1 458 000	-1 452 430	-350 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 353 855	-2 534 520	-1 310 000
RÖRELSERESULTAT	-48 855	-258 668	950 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	288	0
Låneräntor	-340 000	-363 988	-395 000
Räntekostnader skattekonto	0	-3 755	0
Övriga räntekostnader	0	-624	0
	-340 000	-368 079	-395 000
RESULTAT	-388 855	-626 747	555 000

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