

# Årsredovisning 2020

## Brf Stigmannen

Org nr 769601-8782

**fastum**

[www.fastum.se](http://www.fastum.se) | Tel: 90 220



## Ordlista

### Anläggningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

### Avskrivning

= När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

### Balansräkning

= En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

### Förvaltningsberättelse

= Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

### Inre reparationsfond

= Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

### Insats

= Den kapitalinsats som bostadsrättsens första ägare gjorde.

### Kapitaltillskott

= Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

### Kortfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

### Likviditet

= Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

### Långfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

### Omsättningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

### Resultaträkning

= En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

### Soliditet

= Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

### Underhållsfond

= Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

### Upplupna intäkter

= Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

### Upplupna kostnader

= Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

### Upplåtelse

= Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

### Upplåtelseavgift

= En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

### Upplåtelseavtal

= Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättsens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

### Årsavgift

= Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens utgifter och fondavsättningar.

### Årsstämma

= Föreningens högsta beslutande organ.



Styrelsen för Brf Stigmannen, med säte i Huddinge, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt 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.

#### **Föreningens stadgar**

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 7 november 2002.

#### **Föreningens fastighet**

Föreningen disponerat tomtmark och byggnader med beteckningen Stigmannen 15 i Huddinge kommun.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus med 24 st bostadslägenheter samt 8 st radhus och kompletteringsbyggnader innehållande UCE, UCV, förråd, soprum, cykelrum samt trädgårdsförråd. Lägenhetsytorna uppgår till 2 261 kvm och tomtytan uppgår till 4 329 kvm. Samtliga av föreningens 32 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Byggår 2005.

Föreningen har 24 st p-platser varav tre är handikapp-platser samt 8 st p-platser tillhörande respektive radhus.

#### **Lägenhetsfördelning:**

6 st	2 rum och kök
15 st	3 rum och kök
11 st	4 rum och kök

#### **Fastighetsförsäkring**

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Trygg-Hansa.

#### **Fastighetsavgift**

Full kommunal fastighetsavgift utgår.

#### **Fastighetens taxeringsuppgifter**

Taxeringsvärdet är 45 784 000 kr, varav byggnadsvärdet är 30 120 000 kr och markvärde 15 664 000 kr.

#### **Ekonomisk förvaltning**

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med BoVera Konsult AB, en del av Fastum AB, org.nr. 556648-7871

  
PR KJ 12 LARU

### **Ekonomisk plan**

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket.

### **Antalet anställda**

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

### **Årsavgifter**

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 743 kr/kvm boyta per år.

### **Avsättning till yttre fond**

Avsättning till yttre fond sker enligt underhållsplan.

### **Föreningens fastighetslån**

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 8.

### **Styrelse**

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2020-08-25 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Petar Radkov Lars Runezon Kevin Johansson Isabell Zoller
Suppleant	Kjell Hörnfeldt Maria Granlund

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 10 st protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Trygg-Hansa.

### **Revisorer**

Jonni Olin  
Redbok

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Vidare har styrelsen arbetat med.

OVK-besiktning (Beställt åtgärder för godkännande, påbörjas februari 2021)  
Energideklarationen, Klar men väntar på godkänd OVK  
Offerter angående staketet för p-platserna 1-10 samt ut till Smista Alle  
Extra stämma genom svarsutskick ang. färgval, parkering och staket vid lekplatsen  
Byte av låskistor i cykelrummen till självlåsand  
Som vanligt vår och höststädning  
Covid-19 har ställt extra krav på kreativa lösningar för styrelsen. Många frågor har dragit ut på tiden.

 KJ RP  
LAREU  
LR

### Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 45 medlemmar. Under räkenskapsåret har fyra lägenheter överlåtits.

2020 09 30 lgh 311  
2020 09 29 lgh 222  
2020 10 30 lgh 321  
2020 11 27 lgh 412

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Nettoomsättning	1 882	1 893	1 876	1 887
Resultat efter finansiella poster	36	-155	-236	15
Soliditet (%)	63,57	63,25	63,21	63,03
Fastighetslån/kvm (kr)	10 007	10 089	10 171	10 241
Årsavgifter/kvm	743	743	743	743

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Förändring av eget kapital


	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	38 850 000	1 281 252	218 691	-123 315	<b>40 226 628</b>
Disposition av föregående års resultat:		-136 404	13 089	123 315	<b>0</b>
Årets resultat				35 552	<b>35 552</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>38 850 000</b>	<b>1 144 848</b>	<b>231 780</b>	<b>35 552</b>	<b>40 262 180</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	231 780
årets vinst	35 552
	<b>267 332</b>
disponeras så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	108 576
	158 756
	<b>267 332</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

  
P.R. KJ LARU  
12



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 882 330	1 892 848
Övriga rörelseintäkter		13 778	2 276
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 896 108</b>	<b>1 895 124</b>
Driftskostnader	3	-923 870	-1 203 301
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	4	-225 028	-173 786
Personalkostnader	5	-66 640	-48 302
Avskrivningar		-275 000	-275 000
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-566 668</b>	<b>-497 088</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>405 570</b>	<b>194 735</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-370 019	-350 170
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-370 019</b>	<b>-350 170</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>35 551</b>	<b>-155 435</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>35 552</b>	<b>-155 435</b>

  
LARU BIR  
KJ  
12

## Balansräkning

Not                      2020-12-31                      2019-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	6	61 497 550	61 767 050
Inventarier, verktyg och installationer	7	33 000	38 500
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>61 530 550</b>	<b>61 805 550</b>

#### Summa anläggningstillgångar

**61 530 550                      61 805 550**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar		108	22 045
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	32 784	26 862
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>32 892</b>	<b>48 907</b>

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank		1 772 813	1 689 934
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 772 813</b>	<b>1 689 934</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 805 705</b>	<b>1 738 841</b>

### SUMMA TILLGÅNGAR

**63 336 255                      63 544 391**

  
PR LARU  
KJ  
12

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		38 850 000	38 850 000
Fond för yttre underhåll		1 144 848	1 281 252
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>39 994 848</b>	<b>40 131 252</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		231 780	218 691
Årets resultat		35 552	-123 315
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>267 332</b>	<b>95 376</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>40 262 180</b>	<b>40 226 628</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	8 470 767	22 811 706
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>8 470 767</b>	<b>22 811 706</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	14 155 767	0
Leverantörsskulder		20 861	40 316
Skatteskulder		122 843	194 144
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	303 837	271 597
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>14 603 308</b>	<b>506 057</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>63 336 255</b>	<b>63 544 391</b>

  
LARU  
KJ  
12



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

#### Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	200 år
Markinventarier	20 år
Inventarier	5 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

### Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	1 680 972	1 680 972
P-plats och garage	71 500	65 250
Elavgifter	129 858	146 626
	<b>1 882 330</b>	<b>1 892 848</b>

  
P.R. LARU  
KJ 12

### Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Trädgårdsskötsel	17 500	0
Kostnader i samband med städdagar	1 664	2 442
Städkostnader	37 980	36 756
Snöröjning/sandning	6 750	33 300
Hisservice/besiktning	47 436	47 321
Besiktningkostnader	0	12 729
Reparationer	43 683	3 832
Trädgård och utemiljö	0	3 000
Planerat underhåll	0	274 430
Fastighetsel	158 433	164 878
Uppvärmning	329 766	327 692
Vatten och avlopp	77 087	69 663
Avfallshantering	71 104	73 618
Försäkringskostnader	59 421	56 217
Självrisker	1 595	0
Kabel-tv	50 173	48 964
Förbrukningsinventarier	11 601	39 524
Förbrukningsmaterial	9 677	8 935
	<b>923 870</b>	<b>1 203 301</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Fastighetsavgift	99 560	99 560
Kontorsmaterial	649	0
Fast telefoni	5 316	5 128
Datorkommunikation	930	387
Revisionsarvode extern revisor	9 375	12 400
Föreningsstämma/medlemsmöten	0	700
Avgifter Bolagsverket	700	700
Ersättn till hyresgäst/medlem	1 595	0
Ek förvaltning grundavtal	44 659	42 946
Ek förvaltning extradeb.	6 245	1 000
Serviceavg till branschorgan	4 940	4 850
Bankkostnader	3 083	2 959
Övriga externa tjänster	47 975	3 156
	<b>225 027</b>	<b>173 786</b>

### Not 5 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	52 000	38 046
Sociala avgifter	14 640	10 256
	<b>66 640</b>	<b>48 302</b>

LARU P.R  
KJ 12



### Not 6 Byggnader och mark


	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	63 900 000	63 900 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>63 900 000</b>	<b>63 900 000</b>
Ingående avskrivningar	-2 132 950	-1 863 450
Årets avskrivningar	-269 500	-269 500
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 402 450</b>	<b>-2 132 950</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>61 497 550</b>	<b>61 767 050</b>

### Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	147 398	147 398
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>147 398</b>	<b>147 398</b>
Ingående avskrivningar	-108 898	-103 398
Årets avskrivningar	-5 500	-5 500
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-114 398</b>	<b>-108 898</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>33 000</b>	<b>38 500</b>

### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Bostadsrätterna	5 040	0
Kabel TV	12 710	12 543
Fastighetsförsäkring	15 034	14 319
	<b>32 784</b>	<b>26 862</b>

  
P.R. LARU  
FJ 12

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek 103275	1,65	2021-02-25	5 706 224	5 766 448
Stadshypotek 380049	1,25	2022-07-30	4 817 757	4 868 073
Stadshypotek 308672	2,36	2026-07-30	3 643 006	3 680 274
Stadshypotek 308671	1,65	2021-02-01	3 427 947	3 465 311
Stadshypotek 96191	1,65	2021-02-01	5 031 600	5 031 600
			<b>22 626 534</b>	<b>22 811 706</b>

Kortfristig del av långfristig  
skuld

14 155 767

0

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långsiktig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 185 172 kr

Lån som förfaller inom ett år: 13 970 595 kr

### Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Ränta	55 901	52 217
Revisionsarvode	15 000	15 000
Sophantering	9 184	1 810
Värme	39 301	40 171
El	29 787	15 548
Förutb hyror/avgifter, ej moms	141 559	144 731
VA	13 104	32 120
	<b>303 836</b>	<b>301 597</b>

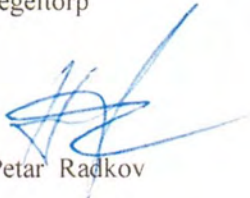
*W*  
*P.R*  
*LARU*  
*KJ*  
*17*



**Not 11 Ställda säkerheter**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Fastighetsinteckning	25 200 000	25 200 000
	<b>25 200 000</b>	<b>25 200 000</b>

Segeltorp



Petar Radkov



Lars Runezon

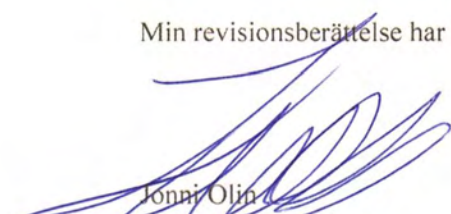


Kevin Johansson



Isabell Zoller

Min revisionsberättelse har lämnats



Jonni Olin  
Auktoriserad revisor

Jonni Olin  
Redbok AB  
Solkraftsvägen 31  
13570 Stockholm

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Stigmannen med org.nr 769601-8782

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i bostadsrättsföreningen Stigmannen för räkenskapsåret 2020. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättande av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden inom föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvis bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningslagens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2021-05-21



Jonni Olin

Revisor