



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Stensötan i Järvastaden



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fas ghet, 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 bostadsrä förenings årsredovisning.

Årsredovisningen är a trakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsr är en boendeform där det är bostadsr sföreningen som äger fas gheten. En bostadsr sinnehavare och medlem i en bostadsr sförening har ny jander l sin bostad.

Det är en rak v boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna själv påverka si boende i form av förändra i bostaden och ak vt delta i styrelsens arbete för förvalta värdet i fas gheten.

Bostadsr en är juridiskt se en komplex boendeform som omf as av era r sområden – bland andra bostadsrä slagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera u från en rad olika roller – fas ghetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stö a föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskö bostadsr sförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra vika. Till börja med är det vika t planera föreningens ekonomi, nansiering och underhåll långsikt gt. Till exempel genom en erårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfri som möjligt, därför är det en god idé få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet l en god dialog med styrelsen. Det gör det också l are få er medlemmar 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 bostadsr sföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fas gheten är det en god idé ha experter inom områden som teknik och juridik l si örfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsr sföreningar hanterar större summor pengar än många ak ebolag. Trots det är det vanligt ledamöter saknar r kompetens för leda e e vt och långsikt gt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsr sföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs fö i a i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för f a beslut om föreningens ekonomi och fas ghetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven fokusera på r saker. Därför har vi lsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utän grundläggande kunskaper är det lä a göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig d från dig. Genom ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med saker sköts på e korrekt och professionellt s , och bidrar l medlemsny a och l höja värdet på din bostadsr sförening. Du har ny a av utbildningen både om du si er i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsr s-föreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla l kundtjanst@sbc.se om du har frågor om di boende eller din bostadsr sförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Stensötan i Järvastaden

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-08-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-12-04 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-21 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Solna.

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

Styrelsen

Peter Holmström	Ordförande
David Fransson	Ledamot
Niclas Jansson	Ledamot
Emelie Kling	Ledamot
Dick Sjölund	Ledamot

Ammar Al-Haddad	Suppleant
Sarah Koerffer Seward	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Clas Niklasson	Ordinarie Extern	Grant Thornton
Per Anders Örjan Karlsson	Suppleant Extern	Grant Thornton

Valberedning

Petter Krönmark
Leif Sjöblom

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-09.

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

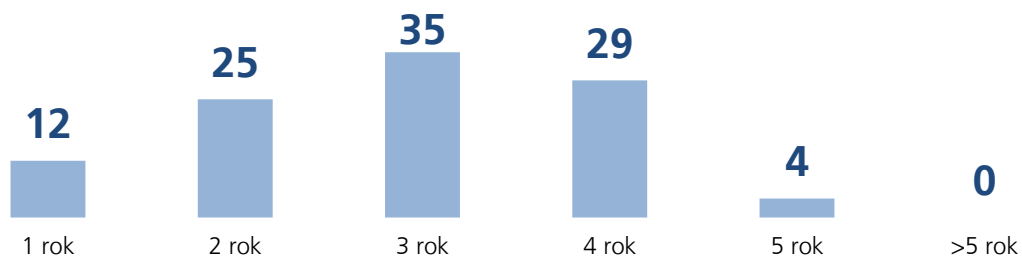
Fastigheten bebyggdes 2013 - 2015 och består av 3 flerbostadshus.
Värdeåret är 2015.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 402 m², varav 7 100 m² utgör lägenhetsyta 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	2020-12-31
POSH - Sahar Kabiri	57 m ²	2020-12-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

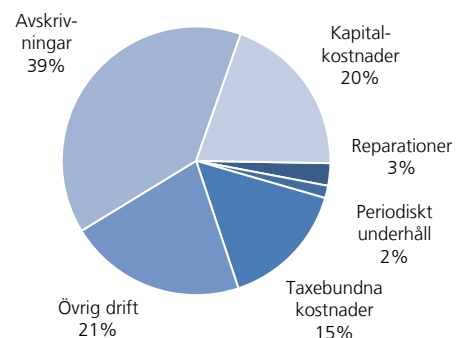
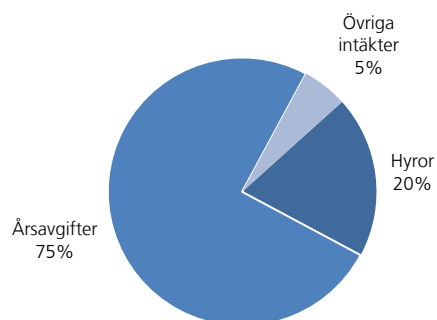
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning/fastighetsskötsel	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB/T&T
Städning	Städpoolen Scandinavia AB
Snö- & Halkbekämpning	T&T Förvaltning AB
Fjärravläsning uppvärmning vatten	Minol Mätteknik AB
TV/bredband/telefoni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

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 888 700	1 916 337
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	5 953 612	6 362 587
Minskning kortfristiga fordringar	121 183	0
	6 074 795	6 362 587
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 273 206	2 168 478
Finansiella kostnader	1 087 416	1 134 234
Ökning av kortfristiga fordringar	0	364
Minskning av långfristiga skulder	2 400 000	3 000 000
Minskning av kortfristiga skulder	1 101	87 148
	5 761 723	6 390 224
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 201 772	1 888 700
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	313 072	-27 636

*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 1 429 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

I början av 2020 installerades övervakningskameror i samtliga trapphus i förebyggande syfte för ökad trygghet, som kompletterar de kameror som redan finns i garaget. Året har annars främst präglats av femårsbesiktningar. Avseende besiktningsanmärkningarna utöver garaget så pågår fortsatt dialog mellan föreningen och fastighetsutvecklaren IKANO Bostad. Fastställt är att det kommer genomföras renoveringsarbeten i garaget vilket kommer ske i början av 2021. I samband med renoveringen i garaget kommer garaget kompletteras med hålkäl och få ny ytbeläggning. De traditionella städdagarna har också genomförts, en på våren och en på hösten.

Resultatet uppgick 2020 till +0,5 MSEK vilket är ca +0,2 MSEK högre än budgeterat.

Intäkterna uppgick till knappt +6,0 MSEK vilket var enligt budget.

Rörelsekostnaderna uppgick till -4,4 MSEK vilket är +0,2 MSEK lägre kostnader än budgeterat. Föreningen har haft något högre kostnader under 2020 på grund av 5-årsbesiktningen. Samtidigt har kostnaderna för el och värme varit lägre och föreningen har valt att skjuta på några planerade projekt för att hålla budget vilket förklarar att kostnaderna för året blivit +0,2 MSEK lägre än budgeterat.

Räntekostnaderna uppgick till drygt -1,1 MSEK vilket var enligt budget.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 105 st
Överlåtelse under året: 18 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 162
Tillkommande medlemmar: 32
Avgående medlemmar: 28
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 166

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	629	632	580	659
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 409	1 388	1 345	1 362
Lån/m ² bostadsrättsyta	12 620	12 958	13 380	13 873
Elkostnad/m ² totalyta	33	41	36	31
Värmekostnad/m ² totalyta	39	44	50	55
Vattenkostnad/m ² totalyta	19	19	19	25
Kapitalkostnader/m ² totalyta	147	153	148	167
Soliditet (%)	73	73	72	71
Resultat efter finansiella poster (tkr)	454	920	-95	1 148
Nettoomsättning (tkr)	5 954	5 886	5 459	6 051

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	2 588 856	635 400	0	1 953 456
S:a bundet eget kapital	246 538 856	635 400	0	245 903 456
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	448 653	-635 400	919 876	164 177
Årets resultat	454 417	454 417	-919 876	919 876
S:a fritt eget kapital	903 070	-180 983	0	1 084 053
S:a eget kapital	247 441 926	454 417	0	246 987 509

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	454 417
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 084 053
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-635 400
summa balanserat resultat	903 070

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

80 129
983 199

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	5 953 612	5 886 316
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	476 271
Summa rörelseintäkter		5 953 612	6 362 587
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 646 611	-1 652 058
Övriga externa kostnader	Not 5	-472 802	-364 786
Personalkostnader	Not 6	-153 792	-151 634
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 138 573	-2 140 000
Summa rörelsekostnader		-4 411 779	-4 308 477
RÖRELSERESULTAT		1 541 833	2 054 110
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 087 416	-1 134 234
Summa finansiella poster		-1 087 416	-1 134 234
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		454 417	919 876
ÅRETS RESULTAT		454 417	919 876

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8,12	335 659 727	337 798 300
Summa materiella anläggningstillgångar	335 659 727	337 798 300
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	335 659 727	337 798 300
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	0	124 300
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	2 205 061	1 888 872
Summa kortfristiga fordringar	2 205 061	2 013 172
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 205 061	2 013 172
SUMMA TILLGÅNGAR	337 864 788	339 811 472

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		243 950 000	243 950 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	2 588 856	1 953 456
Summa bundet eget kapital		246 538 856	245 903 456
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		448 653	164 177
Årets resultat		454 417	919 876
Summa fritt eget kapital		903 070	1 084 053
SUMMA EGET KAPITAL		247 441 926	246 987 509
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	41 900 000	90 200 000
Summa långfristiga skulder		41 900 000	90 200 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	47 700 000	1 800 000
Leverantörsskulder		55 662	71 940
Skatteskulder		9 139	6 023
Övriga skulder		76 588	72 599
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	681 473	673 402
Summa kortfristiga skulder		48 522 862	2 623 964
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		337 864 788	339 811 472

Noter

Belopp anges i 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, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	120 år	120 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	4 469 408	4 488 684
Hyror lokaler momspliktiga	425 604	419 243
Hyror garage moms	72 553	44 700
Hyror parkering	55 200	48 000
Hyror garage	606 380	577 493
Bredbandsintäkter	109 533	109 620
Varmvattenintäkter	184 536	184 601
Avgift andrahandsuthyrning	30 481	14 028
Öresutjämning	-83	-54
	5 953 612	5 886 316

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader	0	469 612
Försäkringsersättning	0	4 784
Övriga intäkter	0	1 875
	0	476 271

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	7 864	10 640
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	26 321	25 868
	Fastighetsskötsel gård beställning	5 158	0
	Snöröjning/sandning	35 022	68 932
	Städning entreprenad	66 518	64 948
	Städning enligt beställning	18 306	10 560
	Mattvätt/Hyrmattor	19 935	19 881
	Hissbesiktning	9 299	8 965
	Bevakning	8 662	15 159
	Gemensamma utrymmen	0	6 522
	Sophantering	10 143	5 604
	Gård	7 232	0
	Serviceavtal	54 466	58 544
	Förbrukningsmateriel	10 594	3 910
	Teleport/hissanläggning	5 356	0
	Brandskydd	48 558	39 541
		333 434	339 074
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	10 083	14 801
	Brf Lägenheter	17 851	0
	Lokaler	3 611	0
	Sophantering/återvinning	0	4 749
	Entré/trapphus	4 964	8 384
	Lås	11 299	14 615
	VVS	11 545	2 626
	Ventilation	-563	47 942
	Elinstallationer	4 514	6 231
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	16 959	0
	Hiss	23 467	84 298
	Fönster	0	604
	Garage/parkering	35 565	20 966
	Skador/klotter/skadegörelse	2 815	6 365
	Vattenskada	4 603	3 656
		146 714	215 238
	Periodiskt underhåll		
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	63 056	0
	Mark/gård/utemiljö	17 073	0
		80 129	0
	Taxebundna kostnader		
	El	242 504	301 425
	Värme	291 540	328 557
	Vatten	142 449	139 483
	Sophämtning/renhållning	141 462	85 318
	Grovsopor	22 905	0
		840 859	854 784
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	91 274	89 345
	Kabel-TV	112 691	112 107
	Bredband	3 511	3 511
		207 476	204 963
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	38 000	38 000
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 646 611	1 652 058

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Medlemsinformation	814	0
	Tele- och datakommunikation	0	6 076
	Inkassering avgift/hyra	4 500	2 975
	Revisionsarvode extern revisor	14 878	14 258
	Föreningskostnader	3 728	1 737
	Styrelseomkostnader	0	75
	Fritids- och trivselkostnader	151	954
	Förvaltningsarvode	284 138	279 760
	Administration	8 594	6 167
	Korttidsinventarier	31 112	0
	Konsultarvode	117 007	45 063
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 880	7 720
		472 802	364 786
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	118 250	116 250
	Sociala kostnader	35 542	35 384
		153 792	151 634
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	2 138 573	2 140 000
		2 138 573	2 140 000

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	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	-8 560 000	-6 420 000
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 138 573	-2 140 000
	Utgående avskrivning enligt plan	-10 698 573	-8 560 000
	Planenligt restvärde vid årets slut	335 659 727	337 798 300
	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	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	3 289	172
	Klientmedel hos SBC	2 201 772	1 888 700
		2 205 061	1 888 872
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	1 953 456	1 458 773
	Reservering enligt stadgar	635 400	635 400
	Reservering enligt avräkning	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-140 717
	Vid årets slut	2 588 856	1 953 456

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea	0,258 %	25 000 000	0	2021-10-25
Nordea	0,880 %	21 600 000	22 200 000	2024-10-16
Swedbank	0,000 %	0	25 600 000	Lånet löst
Handelsbanken	1,100 %	21 500 000	22 100 000	2021-10-30
Handelsbanken	1,320 %	21 500 000	22 100 000	2023-10-30
Summa skulder till kreditinstitut		89 600 000	92 000 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-47 700 000	-1 800 000	
		41 900 000	90 200 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 80 600 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	102 508 300	102 508 300

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Arvoden	78 009	76 001
Sociala avgifter	24 510	23 879
Ränta	47 390	75 709
Avgifter och hyror	531 564	497 813
	681 473	673 402

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

I början av 2021 kommer ett renoveringsarbete utföras i garaget, vilket är en del av femårsbesiktningen. I samband med renoveringen kommer garaget kompletteras med hålkäl och få ny ytbeläggning vilket kommer bli ett lyft för garaget.

Det budgeterade resultatet för 2021 uppgår till +0,2 MSEK vilket är -0,3 MSEK lägre än utfallet 2020.

De budgeterade intäkterna för 2021 uppgår till +6,0 MSEK vilket är i linje utfallet för 2020. Beläggningen av uthyrda garageplatser är högre men vi kommer ha en avgiftsfri månad för de som hyr garageplatser beroende på att garaget kommer vara stängt under en månad för renovering som kommer sig av 5-årsbesiktningen. Detta göra att intäkterna håller sig på samma nivå som 2020.

De budgeterade rörelsekostnaderna 2021 uppgår till -4,9 MSEK vilket gör att de budgeterade kostnaderna är -0,5 MSEK högre än utfallet 2020 som uppgick till -4,4 MSEK. De högre budgeterade kostnaderna förklaras av generellt ökade kostnader för de flesta poster och framförallt för el och värme 2021 än 2020 samt avsättande för projektkostnader som inte utföll 2020.

Räntekostnaderna för 2021 är budgeterade till -0,8 MSEK vilket är +0,3 MSEK lägre än utfallet 2020.

Inga avgiftsförändringar planerade.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen kan i dagsläget inte bedöma omfattningen av den eventuella påverkan (om någon) som utbrottet kan komma att få på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

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 2020.

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 2020 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 på fel.

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 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 revisionssed 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 2020 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 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 överträdelser 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.

Norrköping den 28 m

Clas Niklasson

Auktoriserad revisor / Medlem i FAR

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över efter 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. Översger 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 anläggnings tillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt materiell tillgångar och omsättnings tillgångar (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 fördelade kostnader per 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 fastighetskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering 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 likvärdiga 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. Omsättnings tillgångarna 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 anses 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 kostnadsförläggningens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning, det är en värdehandling!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se