

# Bostadsrättsföreningen Stuvsta nr 3

Årsredovisning 2019

 **BREDABLICK**  
FÖRVALTNING



Årsredovisning för  
**Brf Stuvsta nr 3**  
716422-0480  
Räkenskapsåret  
**2019-01-01 - 2019-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-16
Underskrifter	17

*Handwritten signatures and initials in the bottom right corner.*

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Stuvsta nr 3, 716422-0480, med säte i Huddinge, får härmed avge årsredovisning för 2019.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

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. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-10-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1993-05-25 och nuvarande stadgar registrerades 2019-03-19 hos Bolagsverket.

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

#### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter		Vald t.o.m. föreningsstämman
Daga Knifström	Ordförande	2020
Sten Serenander	Ledamot	2020
Kristina Fahlén	Ledamot	2021
Margareta Erikson	Ledamot	2020
Ordinarie revisorer		
Elina Öberg, KPMG AB	Auktoriserad revisor	2020
Valberedning		
Mats Glaser		2020

#### Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

**Fastighetsuppgifter**

Föreningen äger fastigheten Huddinge Leoparden 17 i Huddinge kommun med därpå uppförd byggnad med 49 lägenheter och 2 lokaler. Byggnaden är uppförd 1994. Fastighetens adresser är Stationsvägen 41-45.

Föreningen upplåter 49 lägenheter med bostadsrätt och 2 lokaler samt 33 garageplatser med hyresrätt.

**Lägenhetsfördelning**

1 rok	1,5 rok	2 rok	2,5 rok	3 rok	3,5 rok	4 rok	5 rok
11	3	4	10	8	1	10	2

Total tomtarea: 2 924,5 kvm

Total bostadsarea: 3 671,4 kvm

Total lokalarea: 149,5 kvm

**Lokalförteckning**

Hyresgäst	Yta
Hårbaren Stuvsta HB	56,5 kvm
LeCeFi Invest AB	93 kvm

**Fastighetsinformation**

Fastighetens energideklaration är utförd 2018-10-26.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Gjensidige. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Föreningen är en del av Stuvsta 4 samfällighetsförening. Samfälligheten förvaltar gemensamhetslokaler och trädgård. I gemensamhetsanläggningen ingår:

**Garageanläggning**

Fjärrvärmecentral för produktion av värme och vatten

Centralantenn för radio och TV

Bredband

Tvätt- och grovtvättstugor

Cykel- och barnvagnsförråd

Teleutrymme i elrum

Anslutning vatten och avlopp

Elinstallation för garage och ytterbelysning

Gemensamhetslokaler

Lägenhetsförråd

Utvändiga parkeringsplatser

Gårdar, trappor, planteringar och ytterbelysning

Lekplatser

Kostnaden för gemensamhetsanläggningens utförande och drift fördelas mellan fastigheterna enligt följande andelstal:

Fastighet	Andel	Fastighetsägare
Leoparden 17	35,2 %	Brf Stuvsta nr 3
Leoparden 20	32,4 %	Brf Stuvsta 2
Leoparden 18	32,4 %	Brf Stuvsta 1

**Förvaltning och väsentliga avtal**

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

## Väsentliga avtal

Dekra Industrial AB

ITK AB

Berendsen Textil Service AB

SRV Återvinning AB

Söderlås vid Ringen AB

Bredablick Förvaltning i Sverige AB

Miramix AB

SKGS Ekerö AB

Callnes Invest &amp; Consulting AB

Mats Häger Bygg AB

Södertörns Fjärrvärme AB

Stockholm Vatten AB

Geoclean AB

Vattenfall AB

AT Drift AB

Com Hem AB

Com Hem AB

JA Luftkontroll KB

Telenor AB

Dafo Brand AB

Apcoa Parking Sverige AB

Hissbesiktning

Serviceavtal hissar

Serviceavtal mattor

Avfallshantering

Abonnemang porttelefoner

Teknisk förvaltning, via Stuvsta 4 SFF

Snöröjning, via Stuvsta 4 SFF

Snöröjning, via Stuvsta 4 SFF

Snöröjning, via Stuvsta 4 SFF

Snöröjning tak, via Stuvsta 4 SFF

Fjärrvärme, via Stuvsta 4 SFF

Vatten, via Stuvsta 4 SFF

Städning, via Stuvsta 4 SFF

Elavtal avseende volym, via Stuvsta 4 SFF

Serviceavtal tvättutrustning, via Stuvsta 4 SFF

Bredband, via Stuvsta 4 SFF

Kabel-TV, via Stuvsta 4 SFF

Serviceavtal ventilation, via Stuvsta 4 SFF

Internet, via Stuvsta 4 SFF

Brandskydd, via Stuvsta 4 SFF

Tillsyn parkering, via Stuvsta 4 SFF

Handwritten signature and initials in the bottom right corner.

**Underhåll och reparationer**

## Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 42 197 kr. Reparationskostnader specificeras närmare i not 4 till resultaträkningen.

## Under året genomfördes:

Stamspolning i samtliga lägenheter, lokaler och brunnar. Gjordes via Stuvsta 4 SFF

Förbättrad ventilation i 35:ans tvättstuga. Gjordes via Stuvsta 4 SFF

Efterkontroll av OVK, godkänd OVK erhöles i december 2019. Gjordes via Stuvsta 4 SFF

Värmejustering för kraglägenheterna. Gjordes via Stuvsta 4 SFF

Kontroll av yttertak och hängrännor, vilket medförde byte av trasiga takpannor och rengöring av vissa hängrännor. Gjordes via Stuvsta 4 SFF

Kontroll av isoleringen på samtliga vindar. Gjordes via Stuvsta 4 SFF

Målning, byte av innertak och allmänna förbättringar i tvättstugorna. Gjordes via Stuvsta 4 SFF

Borttagning av sly kring uteparkeringen och mot grannfastigheterna. Gjordes via Stuvsta 4 SFF

Garagestädning vid ett tillfälle. Gjordes via Stuvsta 4 SFF

Fönsterputs i samtliga trapphusfönster. Gjordes via Stuvsta 4 SFF

Byte av vattenmätare. Gjordes via Stuvsta 4 SFF

Vindsstädning

## Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2015-07-02 av Energi & VVS Utveckling AB.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 613 000 kr 2019 för kommande års underhåll, detta motsvarar 160 kr per kvm. Avsättning för 2019 kommer att röstas om på stämman som hålls 2020.

Planerat underhåll	År
Byte av läckande takluckor och rostiga avloppsluftrör, via Stuvsta 4 SFF	2020
Ersätta trasiga staketstolpar mot grannfastigheterna, via Stuvsta 4 SFF	2020
Fortsatt förbättring av slänt vid trappan vid 33:an, via Stuvsta 4 SFF	2020
Tukta buskar vid lekplatsen, via Stuvsta 4 SFF	2020
Radonmätning, via Stuvsta 4 SFF	2020
Byta hissdörrar	2020/2021
Kontrollera dagvattenbrunnarna på gården, via Stuvsta 4 SFF	2020/2021
Varmvattenjustering, kontroll tryck i kranar, duschar mm, via Stuvsta 4 SFF	2021
Revidera underhållsplanen	

*Handwritten signatures and initials:*  
 [Illegible signatures]

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 28 maj 2019. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

## Styrelsens ord

Det påbörjade arbetet med en eventuell sammanslagning av Brf Stuvsta 1, Brf Stuvsta 2 och Brf Stuvsta nr 3 får en omstart. Föreningens representant i arbetsgruppen är Sten Serenander. Gruppen har genomfört 4 protokollförda möten och varit i kontakt med en ekonomiskt kunnig från KPMG. Sammanslagningsgruppen fortsätter sitt arbete under 2020 och lämnar kontinuerliga rapporter. En konsekvensanalys planeras lämnas senast 2021.

## Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2019 har 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 9 överlåtelse).

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 81 medlemmar.

4 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

5 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 80 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen har tillämpat frivilligt kapitaltillskott för sina medlemmar sedan 2016, vilket gör att årsavgiften består av två delar - årsavgift drift och årsavgift kapital. Delen för drift var 2019 i snitt 527 kr/kvm och årsavgiften för kapital var i snitt 278 kr/kvm. Årsavgiften för 2020 beräknas, enligt av styrelsen antagen buget, till 486 kr/kvm för drift och 239 kr/kvm för kapital.

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016
Rörelsens intäkter	3 266	3 379	3 528	3 718
Resultat efter finansiella poster	229	546	105	141
Förändring av underhållsfond	190	-	-425	-256
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	561	1 069	1 053	920
Soliditet %	24	23	22	21
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	805	837	900	928
Driftskostnad, kr / kvm	484	378	345	390
Ränta, kr / kvm	72	52	55	96
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	118	112	112	112
Lån, kr / kvm	8 781	8 976	9 165	9 309
Snittränta (%)	0,82	0,58	0,60	1,03

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarea som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

### Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Kapital- tillskott</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>3 428 000</b>	<b>1 489 000</b>	<b>642 000</b>	-	<b>4 349 267</b>	<b>546 107</b>
Disposition enligt föreningsstämma					546 107	-546 107
Avsättning till underhållsfond				450 000	-450 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-259 862	259 862	
Årets resultat						<u>228 902</u>
<b>Vid årets slut</b>	<b>3 428 000</b>	<b>1 489 000</b>	<b>642 000</b>	<b>190 138</b>	<b>4 705 236</b>	<b>228 902</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	4 895 374
Årets resultat före fondförändring	228 902
Årets avsättning till underhållsfond enligt stämmobeslut	-450 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>259 862</u>
Summa över/underskott	4 934 138
Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:	
Avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	<u>-613 000</u>
<b>Att balansera i ny räkning</b>	<b>4 321 138</b>

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

*Handwritten signatures and initials:*  
 [Signature] [Signature] [Signature]  
 [Initials]



## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	3 222 769	3 352 068
Övriga rörelseintäkter	3	42 928	27 179
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 265 697</b>	<b>3 379 247</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4,5,6	-1 893 205	-1 864 134
Övriga externa kostnader	7	-161 573	-146 663
Personalkostnader	8	-188 817	-102 963
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-522 709	-522 709
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 766 304</b>	<b>-2 636 469</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>499 393</b>	<b>742 778</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 673	3 811
Räntekostnader och liknande resultatposter		-274 164	-200 482
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-270 491</b>	<b>-196 671</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>228 902</b>	<b>546 107</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>228 902</b>	<b>546 107</b>

*Handwritten signatures and initials in the bottom right corner.*

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	42 103 200	42 568 551
Inventarier, maskiner och installationer	11	96 153	153 511
Summa materiella anläggningstillgångar		42 199 353	42 722 062
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		42 199 353	42 722 062
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	6 903
Övriga fordringar		1 240 376	1 346 413
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	340 442	38 438
Summa kortfristiga fordringar		1 580 818	1 391 754
<i>Kassa och bank</i>	13	1 022 166	1 091 321
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		2 602 984	2 483 075
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		44 802 337	45 205 137

*Handwritten signatures and initials in the bottom right corner.*

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		4 917 000	4 917 000
Kapitaltillskott		642 000	642 000
Underhållsfond		190 138	-
Summa bundet eget kapital		5 749 138	5 559 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 705 236	4 349 266
Årets resultat		228 902	546 107
Summa fritt eget kapital		4 934 138	4 895 373
<b>Summa eget kapital</b>		<b>10 683 276</b>	<b>10 454 373</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	14,15	-	33 582 361
Summa långfristiga skulder		-	33 582 361
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	33 550 131	713 580
Leverantörsskulder		18 786	107 409
Skulder till koncernföretag		-	16 932
Skatteskulder		11 961	6 227
Övriga skulder		229 864	97 449
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	308 319	226 806
Summa kortfristiga skulder		34 119 061	1 168 403
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>44 802 337</b>	<b>45 205 137</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	499 393	742 778
Avskrivningar	522 709	522 709
	<u>1 022 102</u>	<u>1 265 487</u>
Erhållen ränta	3 673	3 811
Erlagd ränta	-274 164	-200 482
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<u>751 611</u>	<u>1 068 816</u>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-421 325	221 637
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	108 755	-446 194
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<u>439 041</u>	<u>844 259</u>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-745 810	-713 580
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<u>-745 810</u>	<u>-713 580</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<u>-306 769</u>	<u>130 679</u>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<u>2 425 435</u>	<u>2 294 756</u>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<u>2 118 666</u>	<u>2 425 435</u>

- (1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.  
(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

## Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

### Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

### Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

*Materiella anläggningstillgångar:*

Byggnader	100 år
Inventarier, maskiner och installationer	5-10 år

## Not 2 Årsavgifter och hyror

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder - drift	1 933 823	2 157 100
Årsavgifter bostäder - kapital	1 019 974	914 062
Avgiftsbortfall bostäder	-60	-
Hyror lokaler	127 578	131 210
Hyror p-platser/garage	140 554	148 796
Övriga objekt	900	900
<b>Summa</b>	<b>3 222 769</b>	<b>3 352 068</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Ei	19 194	8 042
Debiterad fastighetsskatt	8 468	5 618
Övernattningsslägenhet/gemensamhetslokal	5 400	7 000
Överlåtelseavgifter	4 577	2 276
Övriga intäkter	5 289	4 243
<b>Summa</b>	<b>42 928</b>	<b>27 179</b>

### Not 4 Reparationer

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Armaturer, gemensamma utrymmen	7 425	4 525
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	39 861
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	9 413
Tele/TV/porttelefon, installationer	1 766	-
Hiss	5 184	5 100
Övriga installationer	6 832	3 936
Huskropp	-	28 297
Vattenskador	20 990	69 053
<b>Summa</b>	<b>42 197</b>	<b>160 185</b>

### Not 5 Planerat underhåll

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	165 488
Huskropp, fönster	-	94 375
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>259 863</b>

### Not 6 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	82 713	74 603
Teknisk förvaltning	4 387	4 477
Besiktningkostnader	8 962	1 140
Serviceavtal	80 665	51 865
Förbrukningsmaterial	2 354	1 179
Övriga utgifter för köpta tjänster	3 000	19 972
Avfallshantering	145 068	134 021
Försäkringar	32 797	23 686
Samfälligheter	1 479 778	1 133 144
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	11 284	-
<b>Summa</b>	<b>1 851 008</b>	<b>1 444 086</b>

*Handwritten signature and initials*

### Not 7 Övriga kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-	9 626
Kontorsmateriel och trycksaker	599	1 871
Tele och post	3 323	3 484
Förvaltningskostnader	101 787	102 877
Revision	29 526	27 500
Bankkostnader	2 683	-
Övriga externa tjänster	15 675	255
Serviceavgifter till branschorganisationer	5 630	-
Övriga externa kostnader	2 351	1 051
<b>Summa</b>	<b>161 573</b>	<b>146 663</b>

### Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

### Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvoden	159 200	88 680
Utbildning	1 219	3 626
<b>Summa</b>	<b>160 419</b>	<b>92 306</b>
Sociala avgifter	28 398	10 122
Övriga avgifter enligt lag och avtal	-	535
<b>Summa</b>	<b>188 817</b>	<b>102 963</b>

### Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader	465 351	465 351
Inventarier, maskiner och installationer	57 358	57 358
<b>Summa</b>	<b>522 709</b>	<b>522 709</b>

*Handwritten signature and initials*

## Not 10 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början		
-Byggnader	46 535 115	46 535 115
-Mark	7 249 000	7 249 000
	<u>53 784 115</u>	<u>53 784 115</u>
Årets anskaffningar	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>53 784 115</b>	<b>53 784 115</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>		
Vid årets början		
-Byggnader	-11 215 564	-10 750 213
	<u>-11 215 564</u>	<u>-10 750 213</u>
Årets avskrivning		
-Årets avskrivning på byggnader	-465 351	-465 351
	<u>-465 351</u>	<u>-465 351</u>
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-11 680 915</b>	<b>-11 215 564</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>42 103 200</b>	<b>42 568 551</b>
Varav		
Byggnader	34 854 200	35 319 551
Mark	7 249 000	7 249 000
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	55 000 000	46 600 000
Lokaler	1 524 000	909 000
	<u>56 524 000</u>	<u>47 509 000</u>
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>56 524 000</b>	<b>47 509 000</b>
Varav byggnader	35 168 000	32 660 000

Handwritten signature and initials in the bottom right corner.



### Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	639 604	639 604
	<u>639 604</u>	<u>639 604</u>
<i>Årets anskaffningar</i>	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
<b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>639 604</b>	<b>639 604</b>
<b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-486 093	-428 735
	<u>-486 093</u>	<u>-428 735</u>
<i>Årets avskrivningar</i>	-	-
-Inventarier, maskiner och installationer	-57 358	-57 358
	<u>-57 358</u>	<u>-57 358</u>
<b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-543 451</b>	<b>-486 093</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>96 153</b>	<b>153 511</b>

### Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader	340 442	38 438
<b>Summa</b>	<b>340 442</b>	<b>38 438</b>

### Not 13 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	-	72 653
Transaktionskonto SBAB	1 022 166	1 018 668
<b>Summa</b>	<b>1 022 166</b>	<b>1 091 321</b>

*Handwritten signatures and initials in the bottom right corner.*

### Not 14 Förfall fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	33 550 131	713 580
Förfaller 2-5 år från balansdagen	-	2 854 320
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	30 728 041
<b>Summa</b>	<b>33 550 131</b>	<b>34 295 941</b>

### Not 15 Fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetslån	33 550 131	34 295 941
<b>Summa</b>	<b>33 550 131</b>	<b>34 295 941</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	0,75 %	2020-03-30	12 976 920		98 310	12 878 610
Stadshypotek	0,65 %	2020-04-30	6 087 521		550 000	5 537 521
Stadshypotek	0,71 %	2020-03-02	12 967 500		97 500	12 870 000
Stadshypotek	0,65 %	2020-04-30	2 264 000		-	2 264 000
<b>Summa</b>			<b>34 295 941</b>		<b>745 810</b>	<b>33 550 131</b>

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

### Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	65 710	-
Upplupna räntekostnader	16 222	15 192
Förutbetalda intäkter	188 212	176 973
Upplupna revisionsarvoden	29 000	27 250
Upplupna driftskostnader	9 175	7 391
<b>Summa</b>	<b>308 319</b>	<b>226 806</b>

### Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Som en effekt av Covid-19 utbrottet under 2020 upplever många företag just nu en minskad efterfrågan. Föreningens hyresintäkter från lokaler kommer att påverkas negativt under 2020 som en följd av detta. Vi vet ännu inte om Covid-19 kommer att ha någon mer effekt på föreningen.

### Not 18 Ställda säkerheter

#### Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	50 771 000	50 771 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>50 771 000</b>	<b>50 771 000</b>
I eget förvar	1 371 000	1 371 000

## Underskrifter

Huddinge, 2020-05-07



Daga Knifström  
Styrelseordförande

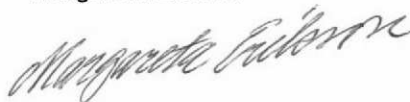


Sten Serenander

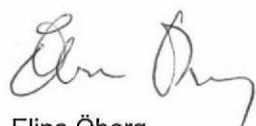


Kristina Fahlén

Margareta Erikson



Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-05-08  
KPMG AB



Elina Öberg  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Stuvsta nr 3, org. nr 716422-0480

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Stuvsta nr 3 för år 2019.

Enligt vår 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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för-  
mågan 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Stuvsta nr 3 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Solna den 8 maj 2020

KPMG AB



Elina Öberg

Auktoriserad revisor

## Ordlista

### Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

### Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

### Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

### Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

### Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

### Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

### Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

### Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser.

Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

### Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

### Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

### Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

### **Resultaträkning**

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

### **Revisor**

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

### **Stadgar**

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

### **Ställda säkerheter**

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

### **Underhållsfond**

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråkta medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

### **Underhållsplan**

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

### **Årets resultat**

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

### **Arsavgift**

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

### **Arsredovisning**

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

Vi ser om ditt hus.

[info@bblick.se](mailto:info@bblick.se) | 010-177 59 00 | [www.bredablickforvaltning.se](http://www.bredablickforvaltning.se)

