



# 20/21

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Stäkets Park



# 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.

### Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Stäkets Park

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 juli 2020 - 30 juni 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.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2020 och 2030.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. 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 och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-06-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-06-01 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-19 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Järfälla.

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

#### Styrelsen

Sara Törnstrand	Ordförande
Micaela Collin	Ledamot
Niklas Engebjär	Ledamot
Linda Holmblad	Ledamot

Malin Wallner	Suppleant
---------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 1 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Andreas Wassberg	Auktoriserad revisor	Edlund & Partners AB
------------------	----------------------	----------------------

#### Valberedning

Malin Wallner

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-13. Uppskjutet pga Corona.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stäket 1:355	2016	Järfälla

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via bergvärme.

### Byggnadsår och ytor

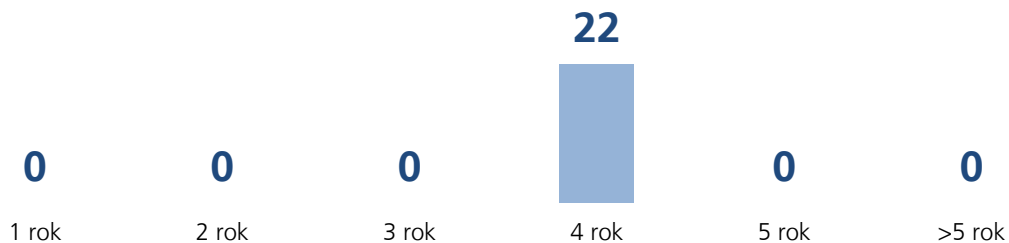
Fastigheten bebyggdes 2016 och består av 22 småhus.  
Värdeåret är 2016.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 672 m<sup>2</sup>, varav 1 672 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 22 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2030.

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Teknisk förvaltning	Fenix Facility Management

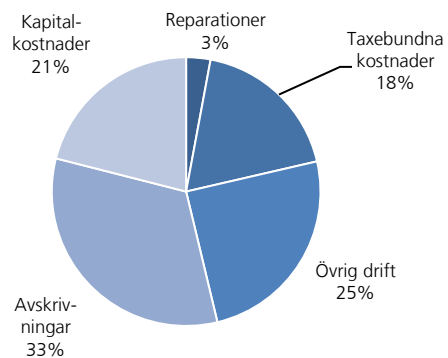
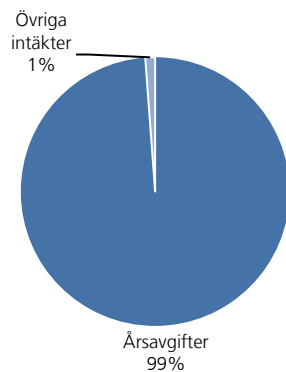
### Föreningens ekonomi

Föreningen planerar en större amortering under hösten 2021 i samband med omläggning av lån.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020-2021	2019-2020
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>958 603</b>	<b>581 687</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 047 123	1 035 159
Finansiella intäkter	84	0
Minskning kortfristiga fordringar	0	33 184
Ökning av kortfristiga skulder	0	202 764
	<b>1 047 207</b>	<b>1 271 107</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	422 891	699 566
Finansiella kostnader	192 960	194 624
Minskning av kortfristiga skulder	34 128	0
	<b>649 979</b>	<b>894 190</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 355 831</b>	<b>958 603</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>397 228</b>	<b>376 916</b>

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

### Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Säkrat fast schifferplattor över alla fönster på fastighetens fasad
- Uppdaterat soprum- samt cykelförrådsdörrar med kodlås
- Föreningen har köpt in ett extrabatteri till föreningens gräsklippare

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 22st  
Överlåtelse under året: 2st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 39st

Tillkommande medlemmar: 6st

Avgående medlemmar: 6st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 39st

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	20/21	19/20	18/19
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	619	619	619
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	11 776	11 776	11 776
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	35	32	36
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	47	39	43
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	115	116	115
Soliditet (%)	77	77	77
Resultat efter finansiella poster (tkr)	132	-159	-136
Nettoomsättning (tkr)	1 035	1 035	1 035

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 672 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	66 188 000	0	0	66 188 000
Fond för yttre underhåll	86 258	42 020	-103 750	147 988
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>66 274 258</b>	<b>42 020</b>	<b>-103 750</b>	<b>66 335 988</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-527 760	-42 020	-54 974	-430 766
Årets resultat	131 664	131 664	158 724	-158 724
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-396 096</b>	<b>89 644</b>	<b>103 750</b>	<b>-589 490</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>65 878 162</b>	<b>131 664</b>	<b>0</b>	<b>65 746 498</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	131 664
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-485 741
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-42 020
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-396 097</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-396 097</b>
----------------------------------	-----------------

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

## Resultaträkning

1 JULI - 30 JUNI		2020-2021	2019-2020
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 034 879	1 034 880
Övriga rörelseintäkter	Not 3	12 244	279
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 047 123</b>	<b>1 035 159</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-335 191	-473 367
Övriga externa kostnader	Not 5	-81 129	-219 628
Personalkostnader	Not 6	-6 571	-6 571
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-299 692	-299 692
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-722 583</b>	<b>-999 258</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>324 540</b>	<b>35 900</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		84	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-192 960	-194 624
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-192 876</b>	<b>-194 624</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>131 664</b>	<b>-158 724</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>131 664</b>	<b>-158 724</b>



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2021-06-30</b>	<b>2020-06-30</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark <span style="float: right;">Not 8,12</span>	84 379 817	84 679 509
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>84 379 817</b>	<b>84 679 509</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>84 379 817</b>	<b>84 679 509</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel <span style="float: right;">Not 9</span>	1 355 831	958 603
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>1 355 831</b>	<b>958 603</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 355 831</b>	<b>958 603</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>85 735 647</b>	<b>85 638 112</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2021-06-30</b>	<b>2020-06-30</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		66 188 000	66 188 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	86 258	147 988
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>66 274 258</b>	<b>66 335 988</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-527 760	-430 766
Årets resultat		131 664	-158 724
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-396 096</b>	<b>-589 490</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>65 878 162</b>	<b>65 746 498</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	13 127 000	19 690 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>13 127 000</b>	<b>19 690 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	6 563 000	0
Leverantörsskulder		44 723	67 272
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	122 763	134 342
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 730 486</b>	<b>201 614</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>85 735 647</b>	<b>85 638 112</b>

## 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).

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

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

<b>Avskrivningar</b>	<b>2020-2021</b>	<b>2019-2020</b>
Byggnader	200 år	200 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	<b>2020-2021</b>	<b>2019-2020</b>
Årsavgifter	1 034 769	1 034 769
Öresutjämning	110	111
	<b>1 034 879</b>	<b>1 034 880</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	<b>2020-2021</b>	<b>2019-2020</b>
Övriga intäkter	12 244	279
	<b>12 244</b>	<b>279</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020-2021</b>	<b>2019-2020</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel entreprenad	36 865	5 210
	Fastighetskötsel beställning	1 375	0
	Myndighetstillsyn	0	48 070
	Gård	1 894	3 131
	Förbrukningsmateriel	26 807	4 600
	Brandskydd	1 817	0
	Fordon	1 899	0
		<b>70 657</b>	<b>61 011</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Entré/trapphus	4 717	0
	Lås	6 378	1 843
	VVS	0	2 106
	Värmeanläggning/undercentral	0	5 846
	Fasad	15 449	0
	Garage/parkering	0	52 823
	Skador/klotter/skadegörelse	0	21 130
		<b>26 544</b>	<b>83 748</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Garage/parkering	0	103 750
		<b>0</b>	<b>103 750</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	57 890	53 437
	Vatten	78 650	64 523
	Sophämtning/renhållning	31 658	26 218
		<b>168 198</b>	<b>144 178</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	52 856	59 510
	Bredband	16 936	21 170
		<b>69 792</b>	<b>80 680</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>335 191</b>	<b>473 367</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020-2021</b>	<b>2019-2020</b>
	Juridiska åtgärder	0	26 435
	Övriga förluster	0	19 375
	Revisionsarvode extern revisor	15 000	15 000
	Föreningskostnader	745	624
	Styrelseomkostnader	665	0
	Förvaltningsarvode	46 414	45 924
	Förvaltningsarvoden övriga	0	2 750
	Administration	2 597	1 454
	Korttidsinventarier	0	6 000
	Konsultarvode	11 138	29 188
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 570	6 665
	Övriga driftkostnader	0	66 214
		<b>81 129</b>	<b>219 628</b>

<b>Not 6</b>	PERSONALKOSTNADER	<b>2020-2021</b>	<b>2019-2020</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	5 000	5 000
	Sociala kostnader	1 571	1 571
		<b>6 571</b>	<b>6 571</b>
<b>Not 7</b>	AVSKRIVNINGAR	<b>2020-2021</b>	<b>2019-2020</b>
	Byggnad	299 692	299 692
		<b>299 692</b>	<b>299 692</b>
<b>Not 8</b>	BYGGNADER OCH MARK	<b>2021-06-30</b>	<b>2020-06-30</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	85 880 000	85 880 000
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>85 880 000</b>	<b>85 880 000</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-1 200 491	-900 799
	Årets avskrivningar enligt plan	-299 692	-299 692
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-1 500 183</b>	<b>-1 200 491</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>84 379 817</b>	<b>84 679 509</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	25 941 561	25 941 561
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	23 738 000	21 252 000
	Taxeringsvärde mark	18 282 000	14 608 000
		<b>42 020 000</b>	<b>35 860 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	42 020 000	35 860 000
		<b>42 020 000</b>	<b>35 860 000</b>
<b>Not 9</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2021-06-30</b>	<b>2020-06-30</b>
	Klientmedel hos SBC	1 355 831	958 603
		<b>1 355 831</b>	<b>958 603</b>

<b>Not 10</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2021-06-30</b>	<b>2020-06-30</b>
	Vid årets början	147 988	112 128
	Reservering enligt stadgar	42 020	35 860
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-103 750	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>86 258</b>	<b>147 988</b>

<b>Not 11</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>
		<b>2021-06-30</b>	<b>2021-06-30</b>	<b>2020-06-30</b>
	Nordea	1,300 %	6 563 000	6 563 000
	Nordea	0,820 %	13 127 000	13 127 000
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>19 690 000</b>	<b>19 690 000</b>
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-6 563 000	0
			<b>13 127 000</b>	<b>19 690 000</b>

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 19 040 000 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.

<b>Not 12</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2021-06-30</b>	<b>2020-06-30</b>
	Fastighetsinteckningar	19 690 000	19 690 000

<b>Not 13</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2021-06-30</b>	<b>2020-06-30</b>
	Extern revisor	15 000	15 000
	Arvoden	10 000	5 000
	Sociala avgifter	3 142	1 571
	Ränta	6 381	6 381
	Avgifter och hyror	88 240	106 390
		<b>122 763</b>	<b>134 342</b>

<b>Not 14</b>	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Inga större underhållsarbeten planerade.

---

## Styrelsens underskrifter

---

JÄRFÄLLA den / 2021



Sara Törnstrand  
Ordförande



Micaela Collin  
Ledamot



Niklas Engebjär  
Ledamot



Linda Holmblad  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2021  
Edlund & Partners AB



Andreas Wassberg  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Stäkets Park , org.nr 769630-2244

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Stäkets Park för räkenskapsåret 2020-07-01—2021-06-30.

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 30 juni 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta. 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 på fel, 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 revisionsssed 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 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 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 våra 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi 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 Stäkets Park för räkenskapsåret 2020-07-01—2021-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

### Anmärkning

*Utan att det påverkar vårt uttalande ovan. Styrelsen har inte tillsett att förra årets årsstämma hölls inom den i föreningens stadgars 38 § föreskrivna tiden.*

Revisionsberättelsen har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Edlund & Partners AB



Andreas Wassberg  
Auktoriserad revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557456020393

på: <https://scrive.com/verify>



# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget</b>	<b>Utfall</b>	<b>Budget</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2021/2022</b>	<b>2020/2021</b>	<b>2020/2021</b>
Årsavgifter	1 034 760	1 034 769	1 034 770
Öresutjämning	0	110	0
Övriga intäkter	0	12 244	0
	<b>1 034 760</b>	<b>1 047 123</b>	<b>1 034 770</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel entreprenad	-32 400	-36 865	0
Fastighetsskötsel beställning	0	-1 375	0
Gemensamma utrymmen	0	0	-1 000
Gård	-2 000	-1 894	-2 000
Förbrukningsmateriel	-4 000	-26 807	-1 000
Brandskydd	0	-1 817	0
Fordon	0	-1 899	0
	<b>-38 400</b>	<b>-70 657</b>	<b>-4 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-50 000	0	-50 000
Entré/trapphus	0	-4 717	0
Lås	0	-6 378	0
Fasad	0	-15 449	0
	<b>-50 000</b>	<b>-26 544</b>	<b>-50 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-56 000	-57 890	-62 000
Vatten	-65 000	-78 650	-72 500
Sophämtning/renhållning	-28 000	-31 658	-24 000
	<b>-149 000</b>	<b>-168 198</b>	<b>-158 500</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-54 000	-52 856	-53 000
Bredband	-23 000	-16 936	-23 000
	<b>-77 000</b>	<b>-69 792</b>	<b>-76 000</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Revisionsarvode extern revisor	-16 000	-15 000	0
Föreningskostnader	-1 000	-745	0
Styrelseomkostnader	0	-665	0
Förvaltningsarvode	-49 000	-46 414	-47 000
Förvaltningsarvoden övriga	-3 000	0	-5 200
Administration	-5 000	-2 597	-2 000
Konsultarvode	0	-11 138	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 000	-4 570	-4 400
	<b>-81 000</b>	<b>-81 129</b>	<b>-58 600</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	0	-5 000	0
Arbetsgivaravgifter	0	-1 571	0
	<b>0</b>	<b>-6 571</b>	<b>0</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-299 692	-299 692	-299 692
	<b>-299 692</b>	<b>-299 692</b>	<b>-299 692</b>

<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-695 092</b>	<b>-722 583</b>	<b>-646 792</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>339 668</b>	<b>324 540</b>	<b>387 978</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	84	0
Låneräntor	-190 000	-192 960	-190 000
	<b>-190 000</b>	<b>-192 876</b>	<b>-190 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>149 668</b>	<b>131 664</b>	<b>197 978</b>

# 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 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 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

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](http://www.sbc.se)