



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 bostadsrättsföreningen. 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

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Stamhusen i Lerum

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

Grundfakta om föreningen

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

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

Styrelsen

Jonas Claesson	Ordförande	Vald på 1år
Niclas Dénes Locksen	Kassör	Vald på 1år
Jesper Stefan Karlsson	Ledamot	Vald på 1år
John Fredrik Nilsson	Ledamot	Vald på 1år
Elin Michaela Turesson	Ledamot	Vald på 1år
Lars Ola Jonsson	Suppleant	Vald på 1år

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

John Fredrik Nilsson.

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

Revisor

Arthur Kozak	Ordinarie Extern	BoRevision
--------------	------------------	------------

Valberedning

Johanna Lomander
Rebecca Sörensson
Wiktor Åslund

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-09.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Hallsås 1:185	2018	Lerum

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via bergvärme.

Byggnadsår och ytor

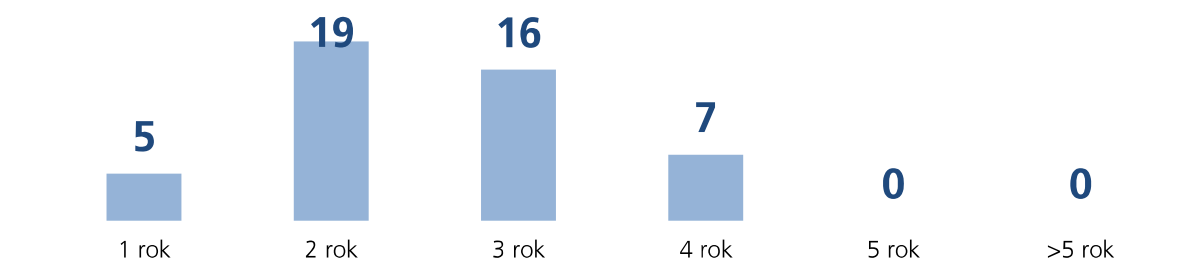
Fastigheten bebyggdes 2018 - 2019 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 2019.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 47 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Miljöhus
Tvättstugor
Barnvagn- och rullstolsförråd

Kommentar

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

Teknisk status

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Teknisk administrativ förvaltning inkl tekniska arbetsuppgifter	SBC
Fastighetskötsel och städ	Bo & Son via SBC

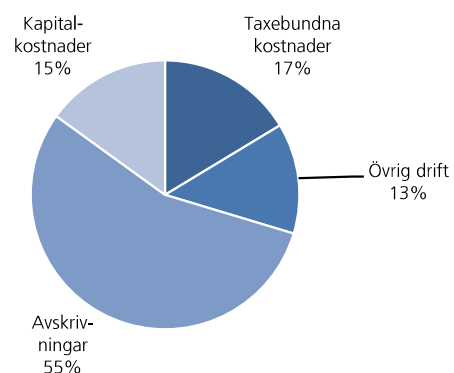
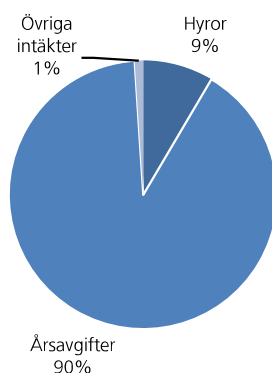
Föreningens ekonomi

Ekonomi är stark och just nu har vi ett överskott i kassan med anledning av det låga ränteläget. Styrelsen för diskussion om hur överskottet på bästa sätt skall förvaltas. Det finns förslag om att investera i laddstolpar till elbilar men även en större amortering av lånen eller en avgiftssänkning för att hamna i bättre balans framöver. I september skall räntan på föreningens lån omförhandlas vilket kommer ge en tydligare bild framöver.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 094 623	2 300 703
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 287 715	1 405 739
Finansiella intäkter	0	37 281
Medlemsinsatser	0	90 747 352
Ökning av kortfristiga skulder	133 955	0
	2 421 670	92 190 372
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	794 921	625 317
Finansiella kostnader	393 367	186 443
Ökning av materiella anläggningstillgångar	1	38 166 170
Ökning av kortfristiga fordringar	1 553	24 691
Minskning av långfristiga skulder	856 400	46 117 171
Minskning av kortfristiga skulder	0	8 276 660
	2 046 242	93 396 452
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 470 052	1 094 623
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	375 429	-1 206 080

*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

Införande av källsortering i miljöhuset, styrelsen fortsätter arbetet med att hitta en rimlig balans för tömningar av kärlen.

Uppstart av städdagar i föreningen, målet är att genomföra en gemensam städdag på höst respektive vår.

Farthinder monterades utanför miljöhuset för att minska hastigheten och förebygga olyckor.

Flera garantiarbeten är lämnade till Team Builder under året, även andra underhållsarbeten med hiss, värme, ringklockor och entrédörrar.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 47 st

Överlåtelser under året: 8 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 63 st

Tillkommande medlemmar: 10 st

Avgående medlemmar: 11 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 62 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	830	515	0	0
Lån/m ² bostadsrättsyta	13 873	14 216	32 708	0
Elkostnad/m ² totalyta	87	60	0	0
Vattenkostnad/m ² totalyta	62	31	0	0
Kapitalkostnader/m ² totalyta	158	75	0	0
Soliditet (%)	72	72	0	1
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-353	221	-10	0
Nettoomsättning (tkr)	2 284	1 406	0	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 494 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	72 595 352	0	0	72 595 352
Upplåtelseavgifter	18 152 000	0	0	18 152 000
Fond för yttre underhåll	10 000	10 000	0	0
S:a bundet eget kapital	90 757 352	10 000	0	90 747 352
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	200 749	-10 000	220 749	-10 000
Årets resultat	-353 003	-353 003	-220 749	220 749
S:a ansamlad förlust	-152 254	-363 003	0	210 749
S:a eget kapital	90 605 098	-353 003	0	90 958 101

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-353 003
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	210 749
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-10 000
summa balanserat resultat	-152 254

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-152 254
----------------------------------	-----------------

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	2 284 461	1 405 739
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 254	0
Summa rörelseintäkter		2 287 715	1 405 739
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-554 927	-463 233
Övriga externa kostnader	Not 5	-207 139	-162 084
Personalkostnader	Not 6	-32 855	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 452 430	-410 511
Summa rörelsekostnader		-2 247 352	-1 035 828
RÖRELSERESULTAT		40 363	369 911
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	37 281
Räntekostnader och liknande resultatposter		-393 367	-186 443
Summa finansiella poster		-393 367	-149 162
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-353 003	220 749
ÅRETS RESULTAT		-353 003	220 749

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8,13	124 264 293	125 716 723
Summa materiella anläggningstillgångar	124 264 293	125 716 723
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	124 264 293	125 716 723
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	0	10
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 215 237	818 602
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	0	21 147
Summa kortfristiga fordringar	1 215 237	839 759
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	281 059	279 555
Summa kassa och bank	281 059	279 555
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 496 296	1 119 314
SUMMA TILLGÅNGAR	125 760 589	126 836 037

Balansräkning

		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		90 747 352	90 747 352
Fond för yttre underhåll	Not 11	10 000	0
Summa bundet eget kapital		90 757 352	90 747 352
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		200 749	-10 000
Årets resultat		-353 003	220 749
Summa ansamlad förlust		-152 254	210 749
SUMMA EGET KAPITAL		90 605 098	90 958 101
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	34 242 648	35 099 048
Summa långfristiga skulder		34 242 648	35 099 048
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	356 400	356 400
Leverantörsskulder		64 658	47 475
Skatteskulder		132 768	132 768
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	359 017	242 245
Summa kortfristiga skulder		912 843	778 888
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		125 760 589	126 836 037

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

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

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

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i 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.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100 År	100 år
Utemiljö	25 År	0
Stomme och grund	100 år	0
Yttertak	20 År	0
Fasad	50 År	0
Fönster/Entré	60 År	0
Stomkomplettering förening	15 År	0
Värmesystem	80 År	0
Luftbehandlingssystem	100 År	0
Stamledningar	50 År	0
Hissar	40 År	0
Sekundära byggnader	50 År	0

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	2 070 013	1 285 119
Hyror parkering	133 450	66 917
Hyror garage	0	19 042
Hyror carport	60 922	31 038
Elintäkter laddstolpe	3 937	0
Avgift andrahandsuthyrning	16 161	3 630
Öresutjämning	-22	-6
	2 284 461	1 405 739

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
	Övriga intäkter	3 254	0
		3 254	0
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	1 450	8 322
	Snöröjning/sandning	11 204	1 515
	Hissbesiktning	3 514	0
	Gemensamma utrymmen	1 490	0
	Gård	4 571	0
	Serviceavtal	16 000	4 008
	Förbrukningsmateriel	598	154
	Teleport/hissanläggning	5 400	1 350
	Fordon	434	0
		44 661	15 349
	Reparationer		
	Tvättstuga	0	3 612
	Entré/trapphus	725	0
	Lås	8 397	4 225
	VVS	0	375
	Elinstallationer	1 793	0
	Hiss	5 000	16 322
		15 915	24 534
	Taxebundna kostnader		
	El	217 209	149 578
	Vatten	154 242	78 402
	Sophämtning/renhållning	58 489	38 033
		429 940	266 013
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	42 368	24 569
	Kabel-TV	22 043	0
		64 411	24 569
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	0	132 768
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	554 927	463 233
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	3 063	1 818
	Tele- och datakommunikation	50 752	28 863
	Inkassering avgift/hyra	900	0
	Revisionsarvode extern revisor	0	18 750
	Fritids- och trivselkostnader	2 051	0
	Förvaltningsarvode	147 760	103 241
	Administration	2 613	9 412
		207 139	162 084

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	25 000	0
	Sociala kostnader	7 855	0
		32 855	0
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	0	410 511
	Stomme och grund K3	290 133	0
	Yttertak K3	118 721	0
	Fasader/balkonger K3	100 781	0
	Fönster/dörrar och portar K3	83 486	0
	Stomkomplettering förening K3	129 472	0
	Stomkomplettering medlem K3	242 761	0
	Stamledningar VA K3	80 920	0
	Värmesystem K3	105 196	0
	Luftbehandlingssystem K3	28 529	0
	Fastighetsel inkl. svagströ K3	137 564	0
	Hissar K3	22 998	0
	Sekundärbyggnader K3	16 184	0
	Utemiljö allmänt K3	95 686	0
		1 452 430	410 511
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	126 127 234	0
	Nyanskaffningar	1	38 166 170
	Omfördelat från Pågående byggnation		87 961 064
	Utgående anskaffningsvärde	126 127 235	126 127 234
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-410 511	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 452 430	-410 511
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 862 942	-410 511
	Planenligt restvärde vid årets slut	124 264 293	125 716 723
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	44 025 000	44 025 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	37 400 000	25 000 000
	Taxeringsvärde mark	8 192 000	8 192 000
		45 592 000	33 192 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	45 592 000	33 192 000
		45 592 000	33 192 000

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Klientmedel hos SBC	1 188 993	815 068
	Inkasso	0	3 534
	Fordringar kreditfakturor	26 244	0
		1 215 237	818 602
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Försäkring	0	8 189
	Tele- och datakommunikation	0	12 958
		0	21 147
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	0	0
	Reservering enligt stadgar	10 000	0
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	10 000	0
Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2020-12-31	2019-12-31
		Räntesats	Belopp
		2020-12-31	2020-12-31
	Sparbanken	1,390 %	11 698 800
	Sparbanken	0,867 %	11 201 448
	Sparbanken	0,890 %	11 698 800
	Summa skulder till kreditinstitut		34 599 048
			35 455 448
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-356 400	-356 400
		34 242 648	35 099 048

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 32 817 048 kr.

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

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	35 633 648	35 633 648

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	El	24 742	33 821
	Vatten	82 575	16 665
	Sophämtning	14 439	13 379
	Extern revisor	0	15 000
	Arvoden	25 000	0
	Sociala avgifter	7 855	0
	Ränta	1 011	1 022
	Avgifter och hyror	198 527	162 358
	Snöröjning	2 168	0
	Teleport	2 700	0
		359 017	242 245

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

LERUM den 5 / 5 2021



Jonas Claesson
Ordförande



Niclas Dénes Locksen
Kassör



Jesper Stefan Karlsson
Ledamot



John Fredrik Nilsson
Ledamot



Elin Michaela Turesson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 15 / 5 2021



Arthur Kozak
Extern revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Stamhusen i Lerum 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

AK

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Stamhusen i Lerum för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 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 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.

Göteborg den 15 / 5 2021



Arthur Kozak

BoRevision AB

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 070 000	2 070 013	2 070 020
Hyror parkering	131 000	133 450	135 000
Hyror carport	59 000	60 922	59 400
Elintäkter laddstolpe	0	3 937	0
Avgift andrahandsuthyrning	0	16 161	0
Öresutjämning	0	-22	0
Övriga intäkter	0	3 254	0
	2 260 000	2 287 715	2 264 420
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-65 000	0	-65 000
Fastighetskötsel beställning	-5 000	-1 450	0
Snöröjning/sandning	-30 000	-11 204	-30 000
Städning entreprenad	-29 000	0	-29 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	0	-5 000
Hissbesiktning	0	-3 514	-3 000
Gemensamma utrymmen	-10 000	-1 490	-10 000
Gård	0	-4 571	0
Serviceavtal	-22 000	-16 000	-22 000
Förbrukningsmateriel	-1 000	-598	0
Teleport/hissanläggning	0	-5 400	0
Fordon	0	-434	0
	-162 000	-44 661	-164 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-25 000	0	0
Entré/trapphus	0	-725	0
Lås	0	-8 397	0
Elinstallationer	0	-1 793	0
Hiss	0	-5 000	0
	-25 000	-15 915	0
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	0	-30 000
	0	0	-30 000
Taxebundna kostnader			
El	-232 000	-217 209	-250 000
Vatten	-135 000	-154 242	-135 000
Sophämtning/renhållning	-70 000	-58 489	-70 000
	-437 000	-429 940	-455 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-35 000	-42 368	-35 000
Kabel-TV	0	-22 043	0
	-35 000	-64 411	-35 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-2 000	-3 063	0
Tele- och datakommunikation	-52 000	-50 752	-56 000
Inkassering avgift/hyra	0	-900	0
Revisionsarvode extern revisor	-20 000	0	-12 000
Fritids- och trivselkostnader	-30 000	-2 051	0
Förvaltningsarvode	-152 000	-147 760	-60 000
Administration	-10 000	-2 613	-30 000
Övriga driftskostnader	-35 000	0	0
	-301 000	-207 139	-158 000

Personalkostnader			
Styrelsearvode	0	-25 000	0
Arbetsgivaravgifter	0	-7 855	0
	0	-32 855	0
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-350 000	0	-821 210
Stomme och grund K3	0	-290 133	0
Yttertak K3	0	-118 721	0
Fasader/balkonger K3	0	-100 781	0
Fönster/dörrar och portar K3	0	-83 486	0
Stomkomplettering förening K3	0	-129 472	0
Stomkomplettering medlem K3	0	-242 761	0
Stamledningar VA K3	0	-80 920	0
Värmesystem K3	0	-105 196	0
Luftbehandlingssystem K3	0	-28 529	0
Fastighetsel inkl. svagströ K3	0	-137 564	0
Hissar K3	0	-22 998	0
Sekundärbyggnader K3	0	-16 184	0
Utemiljö allmänt K3	0	-95 686	0
	-350 000	-1 452 430	-821 210
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 310 000	-2 247 352	-1 663 210
RÖRELSERESULTAT	950 000	40 363	601 210
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Låneräntor	-395 000	-393 329	-395 000
Övriga räntekostnader	0	-38	0
	-395 000	-393 367	-395 000
RESULTAT	555 000	-353 003	206 210

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



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