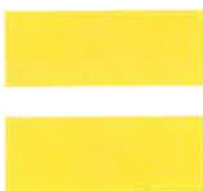




Årsredovisning 2021



Brf Stigmannen

Org nr 769601-8782

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

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

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

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

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

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

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

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

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

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

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

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Stigmannen, med säte i Huddinge, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 7 november 2002.

Föreningens fastighet

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

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

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

Lägenhetsfördelning:

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

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Trygg-Hansa.

Fastighetsavgift

Full kommunal fastighetsavgift utgår.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 44 568 000 kr, varav byggnadsvärdet är 29 288 000 kr och markvärde 15 280 000 kr.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB, org.nr. 556648-7871.

Ekonomisk plan

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

P.R. ARU 12

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

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

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 8.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2021-06-02 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Petar Radkov Lars Runezon Isabell Zoller
Suppleant	Kjell Hörnfeldt Maria Granlund Sofia Betzholtz

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

Styrelsen har under året haft 18 st protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Trygg-Hansa.

Revisorer

Jonni Olin
Redbok

PR →
LARU
12

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

OVK-besiktning Godkänd
Energideklarationen
Radonmätning
Bytt staketet för p-platserna 110 samt ut till Smista allé
Byggt staket runt lekplats med grindar, flyttat gunghäst i lekpark
Fyllt ny jord på rosplanteringar
Ansat träden längs Smista allé även gårdssidan
Tagit in offert och bytt passersystem i portar flerbostadshus (Ny Dator och skärm samt bredbandsabonnemang för detta inköpt)
Anmält skada och fått ersättning för förrädsdörrar port 10C (Skall bytas januari 2022)
Frågat medlemmarna om kameraövervakning genom skriftlig röstning efter inbrott i cykelförråd
Organiserat om parkeringsplatser så att alla lägenheter har en parkering (följer med till ny medlem)
Skriftlig omröstning om färgval till fasad flerbostadshuset
Beslutat om att ta ut parkeringsavgift på gästparkering
Lagt om föreningens lån och bytt till SBAB bank
Bytt el avläsnings system till INFOMETRIC (direkt på avier varje månad)
Tecknat avtal med FASTUM om Klientmedelskonto (avgiftsavier varje månad)
Börjat med vattenavläsning varje månad

Påbörjat arbete med att ta in offerter för fasadrenovering och arbetsledning/besiktningens resurs för detta arbete

Som vanligt vår och höststädning

Covid-19 har ställt extra krav på kreativa lösningar för styrelsen. Många frågor har dragit ut på tiden.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 46 medlemmar. Under räkenskapsåret har en lägenhet överlåtits.

2021 12 07 lgh 1311

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 880	1 882	1 893	1 876
Resultat efter finansiella poster	-334	36	-155	-236
Soliditet (%)	63,66	63,57	63,25	63,21
Fastighetslån/kvm (kr)	9 924	10 007	10 089	10 171
Årsavgifter/kvm	743	743	743	743

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

P.R. →
LARU 12

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	38 850 000	1 144 848	231 780	35 552	40 262 180
Disposition av föregående års resultat:		108 576	-73 023	-35 552	1
Årets resultat				-333 768	-333 768
Belopp vid årets utgång	38 850 000	1 253 424	158 757	-333 768	39 928 413

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	158 757
årets förlust	-333 768
	-175 011
behandlas så att ianspråk tas av yttre fond för underhåll	-269 600
reservering fond för yttre underhåll	108 576
i ny räkning överföres	-13 987
	-175 011

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


PR LARU 12

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 879 578	1 882 330
Övriga rörelseintäkter		6 605	13 778
Summa rörelseintäkter		1 886 183	1 896 108
Driftskostnader	3	-1 239 370	-923 870
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	4	-285 023	-225 028
Personalkostnader	5	-56 551	-66 640
Avskrivningar		-275 000	-275 000
Summa rörelsekostnader		-616 574	-566 668
Rörelseresultat		30 239	405 570
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-364 007	-370 019
Summa finansiella poster		-364 007	-370 019
Resultat efter finansiella poster		-333 768	35 551
Årets resultat		-333 768	35 552


PR LARV
12

Brf Stigmannen
Org.nr 769601-8782

6 (12)

Balansräkning

Not 2021-12-31 2020-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	61 228 050	61 497 550
Inventarier, verktyg och installationer	7	27 500	33 000
Summa materiella anläggningstillgångar		61 255 550	61 530 550

Summa anläggningstillgångar

61 255 550 61 530 550

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		221 154	108
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	34 411	32 784
Summa kortfristiga fordringar		255 565	32 892

Kassa och bank

Kassa och bank		1 207 347	1 772 813
Summa kassa och bank		1 207 347	1 772 813
Summa omsättningstillgångar		1 462 912	1 805 705

SUMMA TILLGÅNGAR

62 718 462 63 336 255

PR LARU 12

Balansräkning

Not 2021-12-31 2020-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		38 850 000	38 850 000
Fond för yttre underhåll		1 253 424	1 144 848
Summa bundet eget kapital		40 103 424	39 994 848

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		158 757	231 780
Årets resultat		-333 768	35 552
Summa fritt eget kapital		-175 011	267 332
Summa eget kapital		39 928 413	40 262 180

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	9	15 153 093	8 470 767
Summa långfristiga skulder		15 153 093	8 470 767

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	9	7 286 012	14 155 767
Leverantörsskulder		103 855	20 861
Skatteskulder		9 553	122 843
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	237 536	303 837
Summa kortfristiga skulder		7 636 956	14 603 308

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

62 718 462 63 336 255

PR 20
LARU
12

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	200 år
Markinventarier	20 år
Inventarier	5 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter	1 680 972	1 680 972
P-plats och garage	75 750	71 500
Elavgifter	122 856	129 858
	1 879 578	1 882 330

PR
LARU
12

Not 3 Driftskostnader

	2021	2020
Trädgårdsskötsel	30 060	17 500
Kostnader i samband med städdagar	0	1 664
Städkostnader	41 299	37 980
Snöröjning/sandning	38 350	6 750
Serviceavtal	44 148	0
Hisservice/besiktning	9 465	47 436
Reparationer	5 930	43 683
Planerat underhåll	269 600	0
Fastighetsel	131 250	158 433
Uppvärmning	370 790	329 766
Vatten och avlopp	93 905	77 087
Avfallshantering	55 526	71 104
Försäkringskostnader	63 742	59 421
Självrisker	0	1 595
Kabel-tv	50 842	50 173
Förbrukningsinventarier	21 049	11 601
Förbrukningsmaterial	13 414	9 677
	1 239 370	923 870

Not 4 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Fastighetsavgift	103 208	99 560
Kontorsmaterial	2 898	649
Fast telefoni	5 880	5 316
Datorkommunikation	746	930
Revisionsarvode extern revisor	9 375	9 375
Föreningsstämma/medlemsmöten	271	0
Avgifter Bolagsverket	700	700
Föreningsgemensamma aktivitet.	432	0
Ersättn till hyresgäst/medlem	0	1 595
Ek förvaltning grundavtal	39 993	44 659
Ek förvaltning extradeb.	5 108	6 245
Serviceavg till branschorgan	5 040	4 940
Bankkostnader	2 358	3 083
Övriga externa tjänster	106 069	47 975
Mobil- och IP-telefoni	2 944	341
	285 022	225 368

Not 5 Personalkostnader

	2021	2020
Styrelsearvode	44 000	52 000
Sociala avgifter	12 551	14 640
	56 551	66 640

PR LARU
12

Brf Stigmannen
Org.nr 769601-8782

10 (12)

Not 6 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	63 900 000	63 900 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	63 900 000	63 900 000
Ingående avskrivningar	-2 402 450	-2 132 950
Årets avskrivningar	-269 500	-269 500
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 671 950	-2 402 450
Utgående redovisat värde	61 228 050	61 497 550

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	147 398	147 398
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	147 398	147 398
Ingående avskrivningar	-114 398	-108 898
Årets avskrivningar	-5 500	-5 500
Utgående ackumulerade avskrivningar	-119 898	-114 398
Utgående redovisat värde	27 500	33 000

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Bostadsrätterna	5 090	5 040
Kabel TV	13 085	12 710
Fastighetsförsäkring	16 236	15 034
	34 411	32 784

PR
LARU
12

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Stadshypotek 103275	1,65	2021-02-25	0	5 706 224
Stadshypotek 380049	1,25	2022-07-30	4 767 441	4 817 757
Stadshypotek 308672	2,36	2026-07-30	3 605 738	3 643 006
Stadshypotek 308671	1,65	2021-02-01	0	3 427 947
SBAB 32487114	0,57	2023-10-16	5 031 600	5 031 600
SBAB	0,57	2023-10-16	3 390 583	0
SBAB	0,57	2023-10-16	5 646 000	0
			22 441 362	22 626 534

Kortfristig del av långfristig
skuld

	3 643 006	14 155 767
--	-----------	------------

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

Kortfristig del av långsiktig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 87 584 kr

Lån som förfaller inom ett år: 3 605 738 kr (varav amortering 50 316 kr)

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Ränta	44 349	55 901
Revisionsarvode	15 000	15 000
Sophantering	2 243	9 184
Värme	52 130	39 301
El	6 956	29 787
Förutb hyror/avg, ej reskontra	800	0
Förutb hyror/avgifter, ej moms	93 980	141 559
VA	22 077	13 104
	237 535	303 836

PR LARU
12

Brf Stigmannen
Org.nr 769601-8782

12 (12)

Not 11 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	25 200 000	25 200 000
	25 200 000	25 200 000

Segeltorp 2022 04 22



Petar Räckov



Lars Runezon



Isabell Zoller

Min revisionsberättelse har lämnats 8/5 2022



Jonni Olin

P.R.

Jonni Olin
Redbok AB
Solkraftsvägen 31
13570 Stockholm

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Stigmannen, 769601-8782

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i bostadsrättsföreningen Stigmannen för räkenskapsåret 2021. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättande av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

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

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

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

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

Stockholm 2022-05-08



Jenni Olin

Revisor