

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Södra Stenhagen

716420-2652

Räkenskapsåret

2021

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Södra Stenhagen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna: Glaset 13, Kalken 2 och Skopan 37 i Gribbbylund, Täby kommun.

Bostadsbestånd

Fastigheterna uppfördes 1989/90 och lägenheterna finns i marknära radhus där vissa lägenheter ligger på ett övre våningsplan. Fastigheterna är indelade i två områden, norra och södra, på grund av att de från början fick olika typ av finansiering. Det södra området finansierades med statliga lån och räntebidrag, medan det norra var frifinansierat. Detta medför att driftkostnader fördelas per kvadratmeter inom hela beståndet, medan kapitalkostnader hänförs på respektive område.

I fastigheterna finns 64 lägenheter varav 38 lägenheter på Missionsvägen (södra) och 26 på Fortvägen (norra). På Missionsvägen finns även fyra förrådsbyggnader med förråd för varje lägenhet och på Fortvägen finns fyra garagebyggnader med bilplats och förråd för varje lägenhet.

Område	Antal	Storlek	Yta	Andelstal
Södra området	16	1 rum och kök	41,4	1,62017%
	18	4 rum och kök	97,8	3,28533%
	4	4 rum och kök	118,4	<u>3,73537%</u>
				S:a 100%
Norra området	16	2 rum och kök	61,6	3,31065%
	10	4 rum och kök	97,8	<u>4,70296%</u>
				S:a 100%

Styrelsens sammansättning

Vid ordinarie föreningsstämma 2021-06-09 valdes nedanstående personer att företräda föreningen i styrelsen.

Ordinarie ledamöter:

Ülf Gahne

Lars Thorell

Johan Ljunggren, har avgått under året på grund av flytt

Catharina Malmengård

Suppleanter:

Hans Gustafsson

Amanda Bjarnelind

u

Till revisorer har valts:

Ordinarie revisor:	Anneli Richardson	RSM
Revisorssuppleant:	Malin Lanneborn	RSM

Styrelsen har under 2021 haft 10 styrelsemöten och en ordinarie föreningsstämma (årsstämma).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har inte haft behov av några större renoveringar under året och ser inget behov av större renoveringar de närmaste åren. Avgifterna har varit oförändrade under 2021 men tack vare en god ekonomi i föreningen beslutade styrelsen att inte ta ut någon avgift för december månad.

Styrelsen har under året fortsatt arbetet med att ta fram en lösning för laddning av elfordon. Årsstämman gav styrelsen mandat att ta fram en lösning och målet är att det ska finnas laddplatser under första halvåret 2022. Föreningen är fortsatt medlem i Grannsamverkan samt medlem i Bostadsrätterna. Styrelsen har vid behov tagit hjälp av Bostadsrätternas experter och deltagit i utbildningar/informationsträffar som de anordnat. Förening har under året haft två städ/aktivitetsdagar.

Under året har sju lägenheter bytt ägare inom föreningen.

Mot bakgrund av utbrottet av coronaviruset och Covid-19 följer Bostadsrättsföreningen Södra Stenhagen händelseutvecklingen noga, och följer av myndigheter givna riktlinjer, samt vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Bostadsrättsföreningen Södra Stenhagen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	2 720	2 727	2 720	2 971	2 984
Resultat efter finansiella poster	896	938	823	721	1 090
Soliditet (%)	56,9	55,5	54,1	53,0	51,4
Kassalikviditet (%)	1 673,9	1 390,5	1 145,3	814,4	817,6

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	26 838 000	2 672 578	1 192 621	938 222	31 641 421
Disposition av föregående års resultat:		500 000	438 222		938 222
Årets resultat				896 095	896 095
Belopp vid årets utgång	26 838 000	3 172 578	1 630 843	1 834 317	33 475 738

Q

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 630 842
årets vinst	896 095
	2 526 937

disponeras så att	
Avsättning till yttre fond	500 000
i ny räkning överföres	2 026 937
	2 526 937

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

a

Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		2 719 685	2 726 921
Summa rörelseintäkter		2 719 685	2 726 921
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2, 3	-621 763	-549 929
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-564 532	-564 532
Fastighetsavgift		-432 496	-423 616
Summa rörelsekostnader		-1 618 791	-1 538 077
Rörelseresultat		1 100 894	1 188 844
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-204 799	-250 622
Summa finansiella poster		-204 799	-250 622
Resultat efter finansiella poster		896 095	938 222
Resultat före skatt		896 095	938 222
Årets resultat		896 095	938 222

Q

Balansräkning

Not 2021-12-31 2020-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	4	51 583 822	52 148 354
Summa materiella anläggningstillgångar		51 583 822	52 148 354

Summa anläggningstillgångar

51 583 822 52 148 354

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		38 482	41 228
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		24 109	23 222
Summa kortfristiga fordringar		62 591	64 450

Kassa och bank

Kassa och bank		5 527 923	4 796 914
Summa kassa och bank		5 527 923	4 796 914
Summa omsättningstillgångar		5 590 514	4 861 364

SUMMA TILLGÅNGAR

57 174 336 57 009 718

a

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		26 838 000	26 838 000
Fond för yttre underhåll		3 172 578	2 672 578
Summa bundet eget kapital		30 010 578	29 510 578
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 630 842	1 192 620
Årets resultat		896 095	938 222
Summa fritt eget kapital		2 526 937	2 130 842
Summa eget kapital		32 537 515	31 641 420
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	5	24 302 832	25 018 696
Summa långfristiga skulder		24 302 832	25 018 696
Kortfristiga skulder			
Skatteskulder		20 711	27 349
Övriga skulder		15 000	12 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		298 278	310 253
Summa kortfristiga skulder		333 989	349 602
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		57 174 336	57 009 718

A

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

From år 2000 har Bostadsrättsföreningen Södra Stenhagen tillämpat progressiva avskrivningar som gjordes i takt med med amorteringarna av annuitetslånen. Den progressiva planen har på grund av K2-regelverket övergetts och linjär avskrivning införts from 2014. Avskrivning sker numera (från 2014) linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocenter har tillämpats:

Byggnader, t.o.m 1999	0,5%
Byggnader, fr.o.m 2000 t.o.m 2013	enligt annuitet
Byggnader, fr.o.m 2014	1%

Not 2 Arvode till revisorer

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2021	2020
RSM		
Revisionsuppdrag	22 500	22 500
	22 500	22 500

Not 3 Löner och arvoden

	2021	2020
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Löner och andra ersättningar	90 000	92 875
Sociala kostnader	28 278	29 181
Totala löner, andra ersättningar och sociala kostnader	118 278	122 056

Q

Not 4 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnader	56 453 214	56 453 214
Ingående anskaffningsvärde mark	4 370 000	4 370 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	60 823 214	60 823 214
Ingående avskrivningar	-8 674 860	-8 110 328
Årets avskrivningar	-564 532	-564 532
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 239 392	-8 674 860
Utgående redovisat värde	51 583 822	52 148 354

Not 5 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Swedbank	0,752	Rörligt	6 359 093	6 426 293
Swedbank	0,768	Rörligt	5 781 971	5 803 347
Swedbank	0,768	Rörligt	5 044 688	5 184 688
Swedbank	0,787	Rörligt	7 117 080	7 604 368
			24 302 832	25 018 696

Not 6 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsåret.

Not 7 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	39 847 615	39 847 615
Q	39 847 615	39 847 615

Täby den 26 april 2022

Ulf Gagne



Catharina Malmengård

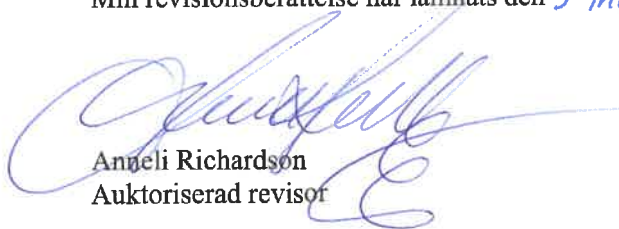


Lars Thorell



Min revisionsberättelse har lämnats den 3 maj 2022

Anneli Richardson
Auktoriserad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Södra Stenhagen, org.nr 716420-2652

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Södra Stenhagen för räkenskapsåret 2021.

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 2021 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 för föreningen.

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 revisionssed 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 de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Södra Stenhagen för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 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:

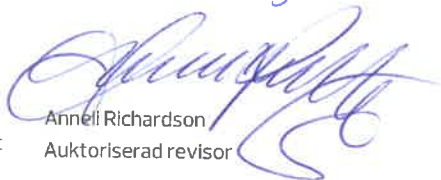
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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 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.

Stockholm den 3 maj 2022


Anneli Richardson
Auktoriserad revisor