

# Årsredovisning

för

## **Bostadsrättsföreningen Södra Stenhagen**

716420-2652

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Södra Stenhagen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## 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. Lägenheterna på Fortvägen målades om 2012 och lägenheterna på Missionsvägen målades om 2014.

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 2018-05-15 valdes nedanstående personer att företräda föreningen i styrelsen.

#### Ordinarie ledamöter:

Niclas Nordberg  
Ulf Gahne  
Lars Thorell  
Catharina Malmengård

#### Suppleanter:

Lukas Berg  
Helen Cederholm

Till revisorer har valts:

Ordinarie revisor:	Anneli Richardson	RSM
Revisorssuppleant:	Malin Lanneborn	RSM

Styrelsen har under 2018 haft 10 styrelsemöten och en ordinarie föreningsstämma (årsmöte).

#### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Under året har vi bytt ut lekplatsutrustning i båda områdena. Föreningen har inte haft behov av några större renoveringar under året och ser inget behov av större renoveringar de närmaste åren. Även under 2019 lämnas avgifterna oförändrade. Under året har Fortvägen amorterat av det sista på sina lån och Missionsvägen fortsatt att amortera på sina lån.

Styrelsen har beslutat att inleda ett arbete för att se över möjligheterna för laddplatser för elfordon.

Föreningen är fortsatt medlem i Grannsamverkan samt medlem i Bostadsrätterna. Styrelsen har vid behov tagit hjälp av Bostadsrätternas experter samt delar av deras utbildning/informationsmöten.

Föreningens hemsida är i drift. Medlemmar hålls informerade via hemsidan & nyhetsmejl.

Förening har under året haft två stycken aktivitets/städdagar.

Under året har åtta lägenheter bytt ägare inom föreningen.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Nettoomsättning	2 971	2 984	3 077	3 157
Resultat efter finansiella poster	721	1 090	1 052	798
Soliditet (%)	53,0	51,4	48,7	47,4
Kassalikviditet (%)	814,4	817,6	779,8	463,0

#### **Förändring av eget kapital**

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	26 838 000	1 372 578	-140 709	1 089 982	29 159 851
Disposition av föregående års resultat:		400 000	689 982	-1 089 982	0
Årets resultat				720 579	720 579
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>26 838 000</b>	<b>1 772 578</b>	<b>549 273</b>	<b>720 579</b>	<b>29 880 430</b>

#### **Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	549 273
årets vinst	720 579
	<b>1 269 852</b>

disponeras så att	
Avsättning till yttre fond	400 000
i ny räkning överföres	869 852
	<b>1 269 852</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning		2 971 401	2 984 236
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 971 401</b>	<b>2 984 236</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	2, 3	-1 092 942	-635 841
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-564 532	-564 532
Fastighetsavgift		-396 368	-385 704
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 053 842</b>	<b>-1 586 077</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>917 559</b>	<b>1 398 159</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-196 980	-308 177
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-196 980</b>	<b>-308 177</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>720 579</b>	<b>1 089 982</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>720 579</b>	<b>1 089 982</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>720 579</b>	<b>1 089 982</b>

2

## Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

4

53 277 418

53 841 950

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**53 277 418**

**53 841 950**

**Summa anläggningstillgångar**

**53 277 418**

**53 841 950**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar

43 757

75 712

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

76 709

78 803

**Summa kortfristiga fordringar**

**120 466**

**154 515**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

2 995 583

2 741 386

**Summa kassa och bank**

**2 995 583**

**2 741 386**

**Summa omsättningstillgångar**

**3 116 049**

**2 895 901**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**56 393 467**

**56 737 851**

2

## Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

26 838 000

26 838 000

Fond för yttre underhåll

1 772 578

1 372 578

**Summa bundet eget kapital**

**28 610 578**

**28 210 578**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

549 273

-140 709

Årets resultat

720 579

1 089 982

**Summa fritt eget kapital**

**1 269 852**

**949 273**

**Summa eget kapital**

**29 880 430**

**29 159 851**

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

5

26 130 424

27 223 796

**Summa långfristiga skulder**

**26 130 424**

**27 223 796**

#### Kortfristiga skulder

Skatteskulder

34 413

23 804

Övriga skulder

27 000

24 376

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

321 200

306 024

**Summa kortfristiga skulder**

**382 613**

**354 204**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**56 393 467**

**56 737 851**

?

## 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%

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

### 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 föräns av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2018	2017
<b>RSM</b>		
Revisionsuppdrag	21 875	25 250
<i>q</i>	<b>21 875</b>	<b>25 250</b>

### Not 3 Löner och arvoden

	2018	2017
<b>Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader</b>		
Löner och andra ersättningar	90 000	81 250
Sociala kostnader	28 278	25 529
<b>Totala löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b>	<b>118 278</b>	<b>106 779</b>

### Not 4 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnader	56 453 214	56 453 214
Ingående anskaffningsvärde mark	4 370 000	4 370 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>60 823 214</b>	<b>60 823 214</b>
Ingående avskrivningar	-6 981 264	-6 416 732
Årets avskrivningar	-564 532	-564 532
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-7 545 796</b>	<b>-6 981 264</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>53 277 418</b>	<b>53 841 950</b>

### Not 5 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Swedbank	0,817	Rörligt	6 560 693	6 627 893
Swedbank	0,907	Rörligt	5 846 099	5 867 475
Swedbank	0,903	Rörligt	5 464 688	5 604 688
Swedbank	0,586	Rörligt	8 258 944	8 936 232
Swedbank			0	187 508
			<b>26 130 424</b>	<b>27 223 796</b>

### Not 6 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsåret.

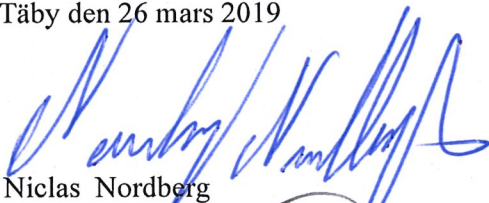
←



**Not 7 Ställda säkerheter**

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	39 847 615	39 847 615
	39 847 615	39 847 615

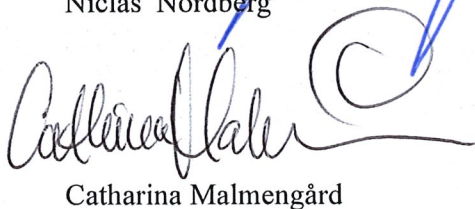
Täby den 26 mars 2019



Niclas Nordberg



Ulf Gahne

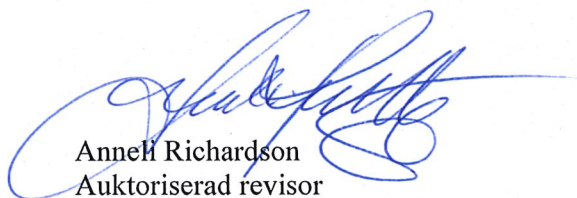


Catharina Malmengård



Lars Thorell

Min revisionsberättelse har lämnats den 24 april 2019



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 2018.

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 2018 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 revisionsssed 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 de 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. 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 på fel, 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 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 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 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 mina 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, 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 2018 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 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 24 april 2019



Anneli Richardson  
Auktoriserad revisor