



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Stenkullen 1-3



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbcs.se/kontakt](https://www.sbc.se/kontakt). Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Stenkullen 1-3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 2035.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-07-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-10-20 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-10 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Värmdö.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Gustavsbergs vägförening. Föreningens andel är 13,5. Samfälligheten förvaltar Gustavsberg GA:2.

Styrelsen

Annie Hesselstad
Veronica Kjell
Eva-Lena Lettesjö
András Robel
Sofie Schönberg

Ordförande
Sekreterare
Kassör
Ledamot
Ledamot

Avgick 17/11

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Veronica Kjell och Eva-Lena Lettesjö.

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Magnus Wallenius

Ordinarie Extern

Certe Revision

Valberedning

Karolina Eriksson
Nina Pärneteg

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-20.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Ösby 1:566	2006	Värmdö

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.
I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

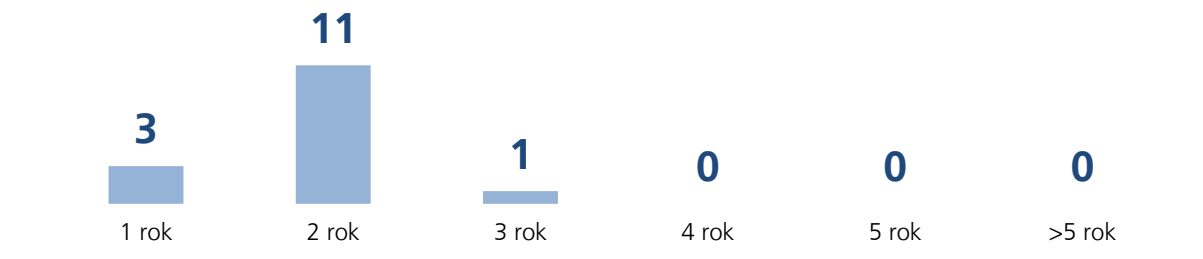
Fastigheten bebyggdes 1912 - 1914 och består av 3 flerbostadshus.
Värdeåret är 1929.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 855 m², varav 855 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 15 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga

Vedbodar

Kommentar

Delas med BRF Gröneborg, ÖSBY
GA:20

22 vedbodas varav 4 hyrs ut till
Mariagatan 3

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2035. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Lagad frånluftskanal lägenhet 2E	2021	Januari
OVK + Injustering ventilation samtliga hus	2021	Januari
Omdragning VVC-ledning källare hus 2 samt montering av ny ventil vid vattenmätare hus 1	2021	Februari
Fuktbesiktning 2A efter upptäckt vattenskada	2021	Mars
Reparation vänster tvättmaskin samt service på båda	2021	April
Underhåll radiatorer 3B samt 3C	2021	April
Trasigtnockband hus 2	2021	April
Reparation torkskåp tvättstuga	2021	April
Dörrkarm hus 1 reparerad pga röta, samt nya gångjärn	2021	Maj
Byte av två felaktiga radiatorer 3A	2021	Maj
Byte takpapp vedbod samt reparation av rötskadat innertak	2021	Juni
Undersökning av fuktproblem i källarförråd hus 2	2021	Juli
Vattenskada badrum 2A	2021	Juni-Oktober
Nedmontering trasig radiator 3B	2021	September
Leverans nya källarfönster hus 3	2021	September
Reparation trasig utelampa hus 1	2021	Oktober
Service torktumlare	2021	November

Planerat underhåll	År	Kommentar
Måla om vedboden samt dörrar	2022	Enligt beräknad livslängd samt ökade servicekostnader
Utbyte av maskinpark tvättstuga	2022	
Omdragning vattenkranar till utsida av hus 1 samt hus 2	2022	Till följd av ökade servicekostnader och många radiatorer som krånglar
Översikt av samtliga radiatorer/värmesystem	2022	
Rengöring och besiktning av samtliga vindskivor på alla hus	2022	Enligt besiktning 2019
En skorsten hus 2 behöver muras om ovan nock	2022	
Ombesiktning tallar	2022	Enligt besiktning år 2019
Montering av nya källarfönster till källarkontor hus 3	2022	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Sveriges BostadsrättsCentrum	Ekonomisk förvaltning

Föreningens ekonomi

Alla föreningens lägenheter är upplåtna som bostadsrätter. Föreningens lån uppgår till 2 060 000 kr. Föreningen har en god kassa för kommande underhåll de närmaste åren men varje år behövs en årlig avsättning till fond för yttre underhåll som baseras på den långsiktiga underhållsplanen som uppdateras årligen (enligt föreningens stadgar). På så sätt bibehåller föreningen en god ekonomi på lång sikt. Föreningen jobbar aktivt med att bevaka leverantörers prishöjningar för att kunna hålla nere kostnader. Bl.a. genom att årligen göra egna val av abonnerad effekt för fjärrvärme, samt opponera sig mot kraftiga höjningar av försäkringspremier och söka efter bättre och mer prisvärda alternativ för föreningen.

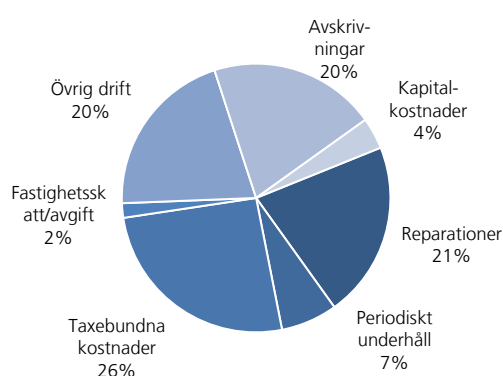
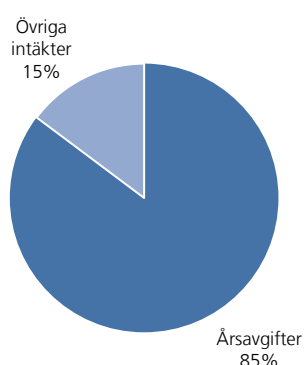
Utöver årsavgifter har föreningen även hyresintäkter för förråd och tvättstuga, som justeras årligen.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2021-01-01 med 1,50 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 799 759	1 751 970
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	798 343	763 613
Finansiella intäkter	41	10
Ökning av kortfristiga skulder	97 752	0
	896 136	763 623
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	964 538	665 769
Finansiella kostnader	47 725	39 893
Ökning av kortfristiga fordringar	12 078	1 987
Minskning av kortfristiga skulder	0	8 185
	1 024 342	715 835
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 671 553	1 799 759
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-128 206	47 789

*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 1 459 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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vid den ordinarie stämman 20 juni utsågs styrelsen till 5 ordinarie ledamöter.

Under detta verksamhetsår har styrelsen haft 8 protokollförda möten.

Under året har 2 överlåtelse skett.

En utförlig Underhållsplan är utarbetad och antagen. Det är väsentligt att underhållsplanen används aktivt, d.v.s. att den revideras och genomgås årligen, då förutsättningarna för underhåll ändras över tid.

Flera arbetsdokument finns uppdaterade och genomarbetade av styrelsen så som "Riktlinjer för uteplats", "Riktlinjer för ombyggnation" och "Riktlinjer för eldstad"

Styrelsen vill påminna om att vid renovering i lägenheterna som påverkar el, vattenradiatorer, radiatorrör, vatten och avloppsstammar, ändring av väggar, ventilationsrör, ventiler, badrumsfläktar, skorstensstock eller ingrepp bakom ytskikt i golv och takbjälklag behövs medgivande från styrelsen. Gammalt fyllnadsmaterial i väggar och bjälklag får ej rivas eller bytas ut utan godkännande från styrelsen. Ifylld ansökningsblankett (Ansökan ombyggnad bostadsrätt) med eventuella bilagor (t.ex. ritningar) ska lämnas in till styrelsen i god tid innan arbetet påbörjas, minst två månader innan planerat arbete är tänkt att genomföras.

OBS: Föreningen ansvarar för och äger värmesystemet och boende får därför inte göra ändringar och ingrepp i ledningar eller byta/ta bort vattenradiatorer utan godkännande.

Föreningen har ett bindande avtal med Telia, som gäller fiberuppkoppling och kollektiv helhetslösning "Lagom" med bredband, TV och bredbandstelefon. Avtalet gäller alla bostadsrätter och debiteras tillsammans med bostadsrättssavgiften. (Utöver detta kan varje bostadsrättsinnehavare beställa tilläggstjänster som då debiteras den boende av Telia)

Föreningen anordnar vår- och höststädning då vi tillsammans arbetar med underhåll av gemensamma ytor, grönområden och fastigheter. Under städdagarna brukar det vara hög uppslutning på medlemmar och tillsammans gör vi insatser under dagen som är av stort värde för föreningen och underhållet. Det efterföljande fiket är också ett bra tillfälle att bekanta sig med grannar och prata om vad som händer i föreningen.

Under året har ca 5 infobrev delats ut till boende gällande städdagar, information om underhållsarbete, årligt infobrev samt information om avgiftshöjning.

Styrelsen genomför årligen en kontroll av brandskyddet genom ett frågeformulär som skickas ut till medlemmar för att fylla i och returnera till styrelsen. Detta för att säkerställa att tillförlitlig och fungerande brandsäkerhetsutrustning finns i alla lägenheter. Varje lägenhet ska vara utrustad med brandsläckare och brandvarnare. Fungerande brandvarnare är en trygghet inte bara den enskilde lägenhetsinnehavaren utan även för grannarnas säkerhet. Grannar som hör ett brandlarm kan ingripa och hjälpa till med att släcka och larma vare sig lägenhetsinnehavaren är hemma eller bortrest. Även samtliga källarförråd i föreningen är utrustade med fungerande brandvarnare och brandsläckare.

Vid årsskiftet fick alla boende det årliga infobrevet inför kommande år med fakta och svar på olika praktiska frågor, t.ex. vad som gäller vid försäljning, renovering, brandsäkerhet, sophantering, källarutrymmen, snöröjning samt uteplatser. Aktuellt infobrev hittas även på SBC.

Utfört underhåll år 2021 (både planerat och oförutsett):

Lagad frånlufts kanal i lägenhet 225/2E. Upptäcktes vid rengöring av don att kanalen saknade tät skarv och hade ca 5 cm glipa rakt ut i takbjälklag. Utfört i januari av Värmdö Klimatteknik

OVK + Injustering av ventilation. Utfört i januari av Sköldmarks Ventilation

Omdragning av VVC-ledning (varmvattencirkulation) i källare hus 2 samt montering av ny ventil vid vattenmätare hus 1. Tilläggsarbete för avstängning av vatten i kök 2A, efter att huvudvattenkranen ej gått att stänga av i samband med renovering. Utfört i februari av Mörtas Rör AB

Fuktbesiktning 224/2A efter upptäckt vattenskada från badrum med spridning i golv, hall, klädkammare och bjälklag. Utfört i mars av OCAB AB

Gräsklippare på årlig service. Utfört i mars av Garden Store Mölnvik

Grus till föreningen "kross 0-8 mm ca 5 kbm = 8 ton. Utfört i april av Mark och Väg Ingarö AB

Trasigtnockband hus 2 åtgärdat med tillägg av plåtkant där glipan mellan taktegel ochnocktegel var lite väl stor. Utfört i april av Gustavsbergs Plåt (garantijobb)

Reparation av torkskåp i tvättstugan, ny fläktmotor, termostat och vred. Utfört i april av Electrolux Laundry Service

Reparation vänster tvättmaskin, luckan sluter ej tätt. Samt service på båda maskinerna. Utfört i april av Electrolux Laundry Service

Radiatorer 326/3B och 328/3C som ej blivit varma, båda fick bytta termostater och ny insats i radiator 3B. Utfört i april av RB Rörteknik

Karmkällardörr hus 1 reparerad pga röta, samt fått nya gångjärn. Källardörren behöver skrapas och målas om men detta gör vi själva under städdagen. Utfört i maj av Idénickaren

Byte av två trasiga radiatorer 3A. Utfört i maj av RB Rörteknik

Byte av takpapp vedbod samt reparation av rötskadat innertak. Dörr till trädgårdsförråd skrapad och målad under sommaren av medlemmar Karolina och Simon. Utfört i juni av VTP Vagg & Tak Plåt

Undersökning av fuktproblem i källarförråd hus 2. Förmodligen på grund av skyfall och kondensvatten till följd av skiftande temperaturer. Utfört i juli av RB Rörteknik

Vattenskada badrum 224/2A, försäkringsarbete för både BRF och bostadsrättsinnehavare. Hänger ihop med fuktbesiktning gjord i mars. Utfört juni-oktober av Värmdö Kakel & Design

Nedmontering av trasig radiator 3B, plockades bort efter läcka och hålet proppades igen då det inte påverkade värmesystemet. Utfört i september av RB Rörteknik

Leverans av nya källarfönster till kontoret hus 3, ska monteras. Utfört i september av Vinäs Fönsterindustri

Trasig utelampa hus 1, icke-fungerande skymningsrelä kopplades bort. Utfört i oktober av Elkator AB

Service torktumlare. Utfört i november av Electrolux Laundry Service

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 15 st
Överlåtelser under året: 2 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 0 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 20
Tillkommande medlemmar: 2
Avgående medlemmar: 3
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 19

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	794	783	771	756
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 409	2 409	2 409	2 409
Elkostnad/m ² totalyta	69	64	74	73
Värmekostnad/m ² totalyta	198	193	203	207
Vattenkostnad/m ² totalyta	89	79	74	73
Kapitalkostnader/m ² totalyta	56	47	40	41
Soliditet (%)	81	82	82	83
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-469	-197	-349	-248
Nettoomsättning (tkr)	778	751	744	761

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 855 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	9 000 000	0	0	9 000 000
Upplåtelseavgifter	6 402 970	0	0	6 402 970
Fond för yttre underhåll	116 900	50 000	-33 100	100 000
S:a bundet eget kapital	15 519 870	50 000	-33 100	15 502 970
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-5 544 887	-50 000	-164 388	-5 330 499
Årets resultat	-469 328	-469 328	197 488	-197 488
S:a ansamlad förlust	-6 014 216	-519 328	33 100	-5 527 987
S:a eget kapital	9 505 654	-469 328	0	9 974 983

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-469 328
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 494 888
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-50 000
summa balanserat resultat	-6 014 216

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråktas
att i ny räkning överförs

86 141
-5 928 075

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	777 957	751 116
Övriga rörelseintäkter	Not 3	20 386	12 497
Summa rörelseintäkter		798 343	763 613

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-839 189	-544 283
Övriga externa kostnader	Not 5	-79 352	-75 491
Personalkostnader	Not 6	-45 997	-45 996
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-255 449	-255 449
Summa rörelsekostnader		-1 219 987	-921 218

RÖRELSERESULTAT

-421 645 **-157 605**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	41	10
Räntekostnader och liknande resultatposter	-47 725	-39 893
Summa finansiella poster	-47 684	-39 883

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-469 328 **-197 488**

ÅRETS RESULTAT

-469 328 **-197 488**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,13	10 061 851	10 317 300
Summa materiella anläggningstillgångar		10 061 851	10 317 300
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		10 061 851	10 317 300
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	289 985	266 615
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	10 610	108
Summa kortfristiga fordringar		300 595	266 722
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 395 674	1 545 674
Summa kassa och bank		1 395 674	1 545 674
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 696 269	1 812 396
SUMMA TILLGÅNGAR		11 758 120	12 129 697

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		15 402 970	15 402 970
Fond för yttre underhåll	Not 11	116 900	100 000
Summa bundet eget kapital		15 519 870	15 502 970
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-5 544 887	-5 330 499
Årets resultat		-469 328	-197 488
Summa ansamlad förlust		-6 014 216	-5 527 987
SUMMA EGET KAPITAL		9 505 654	9 974 983
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	2 060 000	2 060 000
Leverantörsskulder		113 482	18 674
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	78 984	76 040
Summa kortfristiga skulder		2 252 466	2 154 714
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 758 120	12 129 697

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

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

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	40 år	40 år
Bredband	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	679 168	669 131
Hyror förråd	1 454	2 546
Bredbandsintäkter	53 820	53 820
Tvättstuga	43 496	25 570
Öresutjämning	19	49
	777 957	751 116

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Försäkringsersättning	20 038	9 673
Övriga intäkter	348	2 824
	20 386	12 497

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	2 944
	Snöröjning/sandning	20 938	4 750
	OVK Obl. Ventilationskontroll	22 188	0
	Gemensamma utrymmen	500	713
	Gård	3 396	140
	Förbrukningsmateriel	2 749	2 214
	Brandskydd	0	399
	Fordon	6 449	907
		56 221	12 066
	Reparationer		
	Tvättstuga	13 206	3 626
	Källare	2 648	0
	VVS	27 858	9 135
	Ventilation	3 369	8 175
	Elinstallationer	1 213	13 845
	Huskropp utvändigt	0	256
	Fönster	8 166	313
	Vattenskada	212 510	30 823
		268 970	66 173
	Periodiskt underhåll		
	VVS	0	33 100
	Fasad	86 141	0
		86 141	33 100
	Taxebundna kostnader		
	El	58 677	54 876
	Värme	169 044	165 238
	Vatten	76 297	67 135
	Sophämtning/renhållning	22 277	19 222
		326 296	306 471
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	13 032	38 392
	Markhyra/välgavgift/avgäld	12 825	12 825
	Bredband	53 820	53 820
		79 677	105 037
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	21 885	21 435
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	839 189	544 283

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	313	612
	Revisionsarvode extern revisor	13 688	13 688
	Föreningskostnader	848	538
	Styrelseomkostnader	748	0
	Fritids- och trivselkostnader	945	1 234
	Förvaltningsarvode	53 260	52 120
	Administration	2 824	3 069
	Konsultarvode	2 456	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 270	4 230
		79 352	75 491

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	35 000	35 000
	Sociala kostnader	10 997	10 996
		45 997	45 996
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	38 387	38 387
	Förbättringar	217 062	217 062
		255 449	255 449
Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	13 568 492	13 568 492
	Utgående anskaffningsvärde	13 568 492	13 568 492
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 251 192	-2 995 743
	Årets avskrivningar enligt plan	-255 449	-255 449
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 506 641	-3 251 192
	Planenligt restvärde vid årets slut	10 061 851	10 317 300
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 441 091	1 441 091
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	5 800 000	5 800 000
	Taxeringsvärde mark	3 417 000	3 417 000
		9 217 000	9 217 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	9 217 000	9 217 000
		9 217 000	9 217 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattefordran	4 306	4 756
	Klientmedel hos SBC	214 867	254 085
	Fordringar	9 800	7 774
	Räntekonto hos SBC	61 012	0
		289 985	266 615

Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31	
	Tvättstugeintäkter	10 610	108	
		10 610	108	
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31	
	Vid årets början	100 000	100 000	
	Reservering enligt stadgar	50 000	50 000	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-33 100	-50 000	
	Vid årets slut	116 900	100 000	
Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken 1,950 %	510 000	510 000	Rörligt
	Handelsbanken 1,950 %	1 550 000	1 550 000	Rörligt
	Summa skulder till kreditinstitut	2 060 000	2 060 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-2 060 000	-2 060 000	
		0	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 060 000 kr.

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

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	5 850 000	5 850 000
Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Arvoden	10 160	10 160
	Sociala avgifter	3 194	3 192
	Ränta	7 632	7 687
	Avgifter och hyror	57 998	55 001
		78 984	76 040

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Planerade arbeten under år 2021

Skorstenar ovan tak har setts över av SKFM Sverige AB, främst en skorsten hus 2 som behöver muras om ovannock.

Rengöring och besiktning av samtliga vindskivor på alla hus.

Montering av nya källarfönster till styrelsens källarkontor hus 3.

Ombesiktning av tallar efter besiktning som gjordes av Trädmästarna år 2019.

Utbyte av maskinpark tvättstuga, detta baserat på livslängd samt ökade servicekostnader. Gemensam kostnad tillsammans med BRF Gröneborg.

Måla om fasad vedbod samt dörrar.

Översikt av samtliga radiatorer/värmesystem till följd av mycket service och krånglande radiatorer under vinterhalvåret.

Installation av utomhuskranar till utsida av hus 1 och hus 2.

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

Gustavsberg den / 2022

Annie Hesselstad
Ordförande

Weronica Kjell
Sekreterare

Eva-Lena Lettesjö
Kassör

Sofie Schönberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Magnus Wallenius
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Stenkullen 1-3

Org.nr 769607-3449

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Stenkullen 1-3 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 2021-12-31 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 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 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, förfälskning, 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.

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 Stenkullen 1-3 för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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.

Stockholm 2022-

Magnus Wallenius
Auktoriserad revisor

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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se