

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

BRF Stensötan
Org nr: 785500-1843



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning	8
Noter	10

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Stensötan får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1950-06-26. Nuvarande stadgar registrerades 2017-08-31.

Föreningen har sitt säte i Sandvikens kommun.

Årets resultat är högre än föregående år. Det beror främst på lägre driftkostnader.

Driftkostnaderna har minskat under året p.g.a. lägre kostnader för underhåll.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 187% till 253%.

I resultatet ingår avskrivningar med 470 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 947 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 959 m², vilket motsvarar 11 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Stensötan i Sandvikens Kommun. Byggnaderna är uppförda 1950. Fastigheternas adress är Polhemsgatan och Thulegatan i Sandviken.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Bostadsrättstillägget inngår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
6	66	24	6	102

Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage	P-platser
45	8	89

Total tomtarea 18 767 m²

Total bostadsarea 6 753 m²

Total lokalarea 1 611 m²

hs

Årets taxeringsvärde	35 875 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	35 875 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 5,58 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 241 tkr och planerat underhåll för 43 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m2. Beloppet per m2 (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 966 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 143 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 881 tkr (130 kr/m²). Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Stambyte och badrumsrenovering	2003-2004
Takrenovering	2008-2009
Balkongrenovering	2014
Tvättstugor	2014
Torktumlare	2016
Skärmtak	2016
Fönstermålning	2017
Målning av takfot	2018
Byte av två ytterdörrar	2018
Ny torktumlare	2019
Byte avstängningsventiler	2019
Byte armatur fasad	2019

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp (tkr)
Markytor	43

118

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mikael Forsberg	Ordförande	2022
Gunilla Svedlund	Vice ordförande	2021
Malin Nordgren	Sekreterare	2021
Kent Högström	Ledamot	2021
Emelie Forsberg-Avflyttad	Ledamot	2022
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Margareta Harbom	Suppleant	2021
Margot Högman	Suppleant	2021
Torbjörn Svedlund	Suppleant	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Grant Thornton Sweden AB	Auktoriserat revisionsbolag
Lisbeth Dotzauer	Förtroendevald revisor
Revisorssuppleanter	
Walter Dotzauer	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året anlagt en ny grillplats.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 133 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 17 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 16 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 134 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2020-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 829 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 14 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 13 st.)

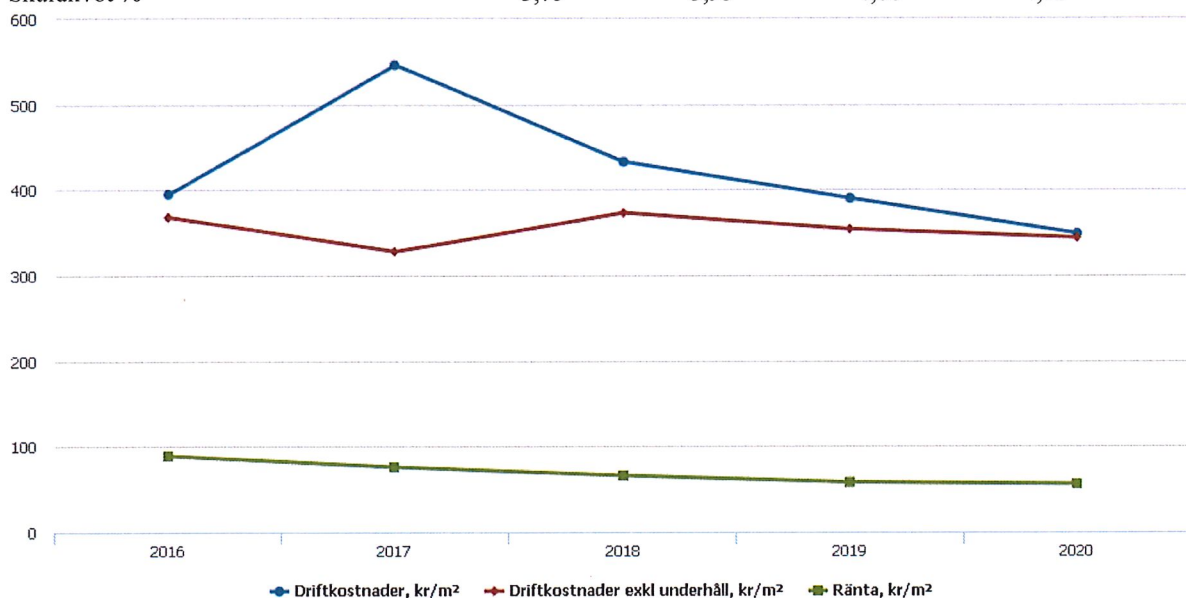
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen. Följande aktiviteter är genomförda.- Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning.- Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

NS

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	6 131	5 986	5 928	5 928	5 897
Resultat efter finansiella poster	1 476	962	216	-732	410
Balansomslutning	28 694	27 689	27 148	27 901	29 206
Soliditet %	15	10	7	6	8
Likviditet %	253	187	147	124	150
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	829	812	812	811	808
Driftkostnader, kr/m ²	349	390	433	546	395
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	344	354	373	328	368
Ränta, kr/m ²	56	58	66	76	89
Lån, kr/m ²	2 763	2 830	2 894	2 980	3 045
Skuldkvot %	3,75	3,93	4,00	4,16	4,25



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

MS

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	354 000	1 826 603	-336 109	962 388
Disposition enl. årsstämmobeslut			962 388	-962 388
Reservering underhållsfond		881 000	-881 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-43 036	43 036	
Årets resultat				1 476 723
Vid årets slut	354 000	2 664 567	-211 685	1 476 723

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	626 279
Årets resultat	1 476 723
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-881 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	43 036
Summa	1 265 038

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **1 265 038**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

ms

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 131 430	5 986 332
Övriga rörelseintäkter	Not 3	27 530	32 710
Summa rörelseintäkter		6 158 960	6 019 042
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 919 856	-3 261 525
Övriga externa kostnader	Not 5	-655 429	-669 274
Personalkostnader	Not 6	-177 441	-175 629
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-470 417	-469 714
Summa rörelsekostnader		-4 223 143	-4 576 142
Rörelseresultat		1 935 817	1 442 900
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	7 467	5 058
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-466 561	-485 569
Summa finansiella poster		-459 094	-480 512
Resultat efter finansiella poster		1 476 723	962 388
Årets resultat		1 476 723	962 388

hs

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	23 799 363	24 269 076
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	41 474	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	168 979	112 729
Summa materiella anläggningstillgångar		24 009 816	24 381 806
Summa anläggningstillgångar		24 009 816	24 381 806
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	4 911	420
Övriga fordringar	Not 14	7 600	10 267
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	488 680	181 755
Summa kortfristiga fordringar		501 191	192 442
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	4 183 864	3 114 299
Summa kassa och bank		4 183 864	3 114 299
Summa omsättningstillgångar		4 685 055	3 306 741
Summa tillgångar		28 694 871	27 688 547

hs

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		354 000	354 000
Fond för yttre underhåll		2 664 567	1 826 603
Summa bundet eget kapital		3 018 567	2 180 603
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-211 685	-336 109
Årets resultat		1 476 723	962 388
Summa fritt eget kapital		1 265 038	626 279
Summa eget kapital		4 283 605	2 806 882
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	22 558 915	23 112 775
Summa långfristiga skulder		22 558 915	23 112 775
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	553 860	553 860
Leverantörsskulder	Not 18	487 368	231 794
Skatteskulder	Not 19	10 008	8 264
Övriga skulder	Not 20	44 707	174 768
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	756 407	800 204
Summa kortfristiga skulder		1 852 351	1 768 890
Summa eget kapital och skulder		28 694 871	27 688 547

MS

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Standardförbättringar	Linjär	10 och 50
Markanläggningar	Linjär	10
Inventarier	Linjär	5

MS

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 595 264	5 486 028
Hyror, lokaler	342 182	335 930
Hyror, garage	40 728	40 536
Hyror, p-platser	160 200	128 160
Hyror, övriga	23 731	23 935
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-21 791	-23 058
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-8 884	-5 199
Summa nettoomsättning	6 131 430	5 986 332

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Övriga ersättningar	24 487	26 120
Fakturerade kostnader	3 043	4 130
Övriga rörelseintäkter	0	2 460
Summa övriga rörelseintäkter	27 530	32 710

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-43 036	-301 598
Reparationer	-240 736	-223 240
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-120 750	-120 750
Försäkringspremier	-110 175	-108 359
Kabel- och digital-TV	-281 666	-214 958
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 095	-1 169
Obligatoriska besiktningar	-2 447	0
Snö- och halkbekämpning	-138 491	-328 581
Statuskontroll	0	-8 387
Drift och förbrukning, övrigt	0	-8 136
Förbrukningsinventarier	-12 342	-29 342
Vatten	-391 379	-376 582
Fastighetsel	-127 426	-143 064
Uppvärmning	-1 200 902	-1 217 401
Sophantering och återvinning	-172 324	-161 003
Förvaltningsarvode drift	-77 088	-18 954
Summa driftskostnader	-2 919 856	-3 261 525

hs

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-576 656	-563 372
Lokalkostnader	-1 900	0
IT-kostnader	-7 735	-8 997
Arvode, yrkesrevisorer	-12 235	-11 623
Övriga förvaltningskostnader	-10 372	-10 419
Kreditupplysningar	-4 597	-4 726
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-24 303	-22 486
Telefon och porto	-2 138	-2 268
Bankkostnader	-1 550	-1 677
Övriga externa kostnader	-13 944	-43 706
Summa övriga externa kostnader	-655 429	-669 274

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-92 000	-90 400
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-44 600	-44 600
Sociala kostnader	-40 841	-40 629
Summa personalkostnader	-177 441	-175 629

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-175 487	-175 487
Avskrivning Markanläggningar	-104 227	-104 227
Avskrivningar tillkommande utgifter	-190 000	-190 000
Avskrivning Maskiner och inventarier	-703	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-470 417	-469 714

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	7 254	4 525
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	213	533
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7 467	5 058

hs

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-465 122	-485 501
Övriga räntekostnader	-1 439	-68
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-466 561	-485 569

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	24 837 338	3 377 600
Mark	469 000	469 000
Tillkommande utgifter	9 500 000	30 959 738
Markanläggning	3 646 940	3 559 440
	38 365 778	38 365 778
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	21 459 738
Tillkommande utgifter	0	-21 459 738
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	28 953 278	38 365 778

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-9 422 130	-2 985 420
Tillkommande utgifter	-4 168 699	-10 239 921
Markanläggningar	593 373	-489 146
	-12 997 456	-13 714 487
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-175 487	-6 436 709
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-190 000	6 071 227
Årets avskrivning markanläggningar	-104 227	-104 227
	-469 714	-469 709
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-14 653 915	-14 184 196
Restvärde enligt plan vid årets slut	23 799 363	24 269 076
Varav		

Byggnader	15 239 721	15 415 208
Mark	469 000	469 000
Tillkommande utgifter	5 141 301	5 331 301
Markanläggningar	2 949 341	3 053 567

Taxeringsvärden

Bostäder	34 000 000	34 000 000
Lokaler	1 875 000	1 875 000

Totalt taxeringsvärde	35 875 000	35 875 000
<i>varav byggnader</i>	<i>28 238 000</i>	<i>28 238 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>7 637 000</i>	<i>7 637 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	160 691	160 691
	160 691	160 691
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	42 176	
	42 176	
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	202 868	160 691
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-160 691	-160 691
	-160 691	-160 691
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-703	
	-703	
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-161 394	-160 691
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-161 394	-160 691
Restvärde enligt plan vid årets slut	41 474	0
Varav		
Inventarier och verktyg	41 474	0

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	112 729	0
Årets förändring	56 250	112 729
Vid årets slut	168 979	112 729

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	4 911	420
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	4 911	420

Not 14 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	218	0
Momsfordringar	7 382	10 267
Summa övriga fordringar	7 600	10 267

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	128 501	110 175
Förutbetald kabel-tv-avgift	76 233	71 580
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	283 946	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	488 680	181 755

Not 16 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Handkassa	0	1 948
Bankmedel	2 939 745	1 332 491
Transaktionskonto	1 244 119	1 779 861
Summa kassa och bank	4 183 864	3 114 299

ns

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	23 112 775	23 666 635
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-553 860	-553 860
Långfristig skuld vid årets slut	22 558 915	23 112 775

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,79%	2021-03-01	4 391 628,00	0,00	101 540,00	4 290 088,00
STADSHYPOTEK	2,05%	2021-03-04	774 000,00	0,00	36 000,00	738 000,00
STADSHYPOTEK	1,99%	2022-12-30	2 655 000,00	0,00	60 000,00	2 595 000,00
STADSHYPOTEK	2,11%	2023-07-30	3 580 000,00	0,00	80 000,00	3 500 000,00
STADSHYPOTEK	2,19%	2024-03-30	6 592 759,00	0,00	148 988,00	6 443 771,00
STADSHYPOTEK	1,74%	2025-03-01	1 282 446,00	0,00	28 984,00	1 253 462,00
STADSHYPOTEK	1,70%	2025-07-30	2 100 000,00	0,00	48 000,00	2 052 000,00
STADSHYPOTEK	1,99%	2028-03-30	2 290 802,00	0,00	50 348,00	2 240 454,00
Summa			23 666 635,00	0,00	553 860,00	23 112 775,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 538 860 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 550 000 kr årligen.

Enligt lånespecifikationen ovan finns 2 lån med villkorsändringsdag under år 2021 (Nästkommande räkenskapsår). Dessa ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras under 2021. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

Om lånen skulle redovisas som kortfristiga skulder skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet.

Not 18 Leverantörsskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Leverantörsskulder	487 368	231 794
Summa leverantörsskulder	487 368	231 794

Not 19 Skatteskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skatteskulder	10 008	8 264
Summa skatteskulder	10 008	8 264

hs

Not 20 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	1 955	133 586
Skuld för moms	-4 557	-5 514
Skuld sociala avgifter och skatter	47 310	46 696
Summa övriga skulder	44 707	174 768

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	34 348	34 388
Upplupna elkostnader	14 417	18 305
Upplupna vattenavgifter	33 782	32 737
Upplupna värmekostnader	138 321	133 340
Upplupna kostnader för renhållning	3 192	3 143
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	44 987
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	532 346	533 304
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	756 407	800 204

Not Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	26 795 000	26 795 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

ns

Styrelsens underskrifter

Sandviken 17/3-21

Ort och datum

Mikael Forsberg

Mikael Forsberg

Kent Högström

Kent Högström

Gunilla Svedlund

Gunilla Svedlund

Malin Nordgren

Malin Nordgren

Margareta Harbom

Margareta Harbom - suppleant

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-23

Grant Thornton Sweden AB

Lise-Lotte Sjö

Lise-Lotte Sjö
Auktoriserad revisor

Lisbeth Dotzauer

Lisbeth Dotzauer
Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Stensötan
Org.nr. 785500-1843

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Stensötan för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Det registrerade revisionsbolagets ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

MS

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Stensötan för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut,

beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Gävle den 23 april 2021

Grant Thornton Sweden AB

Lise-Lotte Sjö

Auktoriserad revisor / Medlem i FAR

Lisbeth Dotzauer

Förtroendevald revisor