

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Södra Stenhagen
716420-2652
Räkenskapsåret
2019

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Södra Stenhagen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

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 Gribbylund, 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 2019-05-15 valdes nedanstående personer att företräda föreningen i styrelsen.

Ordinarie ledamöter:

Ulf Gahne

Lars Thorell

Catharina Malmengård

Suppleanter:

Lukas Berg

Helen Cederholm

Birgitta Mårtensson

Mikael Lagerberg

Said Niazi Varnosfaderani

Till revisorer har valts:

Ordinarie revisor:	Anneli Richardson	RSM
Revisorssuppleant:	Malin Lanneborn	RSM

Styrelsen har under 2019 haft 10 styrelsemöten och en ordinarie föreningsstämma (årsmöte).

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 2019 men tack vare en god ekonomi i föreningen samt att föreningen firade 30 år så beslutade styrelsen att inte ta ut någon avgift för december månad..

Föreningen är fortsatt med i Grannsamverkan samt medlem i Bostadsrätterna. Styrelsen har vid behov tagit hjälp av Bostadsrätternas experter. Föreningens hemsida är i drift. Medlemmar hålls informerade via hemsidan & nyhetsmejl. Förening har under året haft två stycken aktivitets/städdagar.

Under året har tre lägenheter bytt ägare inom föreningen.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 720	2 971	2 984	3 077
Resultat efter finansiella poster	823	721	1 090	1 052
Soliditet (%)	54,1	53,0	51,4	48,7
Kassalikviditet (%)	1 145,3	814,4	817,6	779,8

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	26 838 000	1 772 578	549 273	720 579	29 880 430
Disposition av föregående års resultat:		400 000	320 579	-720 579	0
Årets resultat				822 769	822 769
Belopp vid årets utgång	26 838 000	2 172 578	869 852	822 769	30 703 199

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	869 851
årets vinst	822 769
	1 692 620

disponeras så att	
Avsättning till yttre fond	500 000
i ny räkning överföres	1 192 620
	1 692 620

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



Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		2 719 710	2 971 401
Summa rörelseintäkter		2 719 710	2 971 401
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2, 3	-668 852	-1 092 942
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-564 532	-564 532
Fastighetsavgift		-408 384	-396 368
Summa rörelsekostnader		-1 641 768	-2 053 842
Rörelseresultat		1 077 942	917 559
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-255 173	-196 980
Summa finansiella poster		-255 173	-196 980
Resultat efter finansiella poster		822 769	720 579
Resultat före skatt		822 769	720 579
Årets resultat		822 769	720 579

←

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	4	52 712 886	53 277 418
Summa materiella anläggningstillgångar		52 712 886	53 277 418

Summa anläggningstillgångar		52 712 886	53 277 418
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		144 296	43 757
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		96 971	76 709
Summa kortfristiga fordringar		241 267	120 466

Kassa och bank

Kassa och bank		3 796 121	2 995 583
Summa kassa och bank		3 796 121	2 995 583
Summa omsättningstillgångar		4 037 388	3 116 049

SUMMA TILLGÅNGAR

56 750 274

56 393 467

←

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

26 838 000

26 838 000

Fond för yttre underhåll

2 172 578

1 772 578

Summa bundet eget kapital

29 010 578

28 610 578

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

869 851

549 273

Årets resultat

822 769

720 579

Summa fritt eget kapital

1 692 620

1 269 852

Summa eget kapital

30 703 198

29 880 430

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

5

25 694 560

26 130 424

Summa långfristiga skulder

25 694 560

26 130 424

Kortfristiga skulder

Skatteskulder

38 653

34 413

Övriga skulder

14 400

27 000

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

299 463

321 200

Summa kortfristiga skulder

352 516

382 613

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

56 750 274

56 393 467

5

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.

	2019	2018
RSM		
Revisionsuppdrag	24 500	21 875
	24 500	21 875

Not 3 Löner och arvoden

	2019	2018
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Löner och andra ersättningar	88 000	90 000
Sociala kostnader	28 120	28 278
Totala löner, andra ersättningar och sociala kostnader	116 120	118 278

4

Not 4 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
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	-7 545 796	-6 981 264
Årets avskrivningar	-564 532	-564 532
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 110 328	-7 545 796
Utgående redovisat värde	52 712 886	53 277 418

Not 5 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Swedbank	0,929	Rörligt	6 493 493	6 560 693
Swedbank	0,962	Rörligt	5 824 723	5 846 099
Swedbank	0,962	Rörligt	5 324 688	5 464 688
Swedbank	0,819	Rörligt	8 051 656	8 258 944
			25 694 560	26 130 424

Not 6 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsåret.

Not 7 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	39 847 615	39 847 615
	39 847 615	39 847 615

9

Täby den 7 april 2020



Ulf Gahne



Catharina Malmengård



Lars Thorell

Min revisionsberättelse har lämnats den 22 april 2020



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 2019.

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 2019 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 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 revisionssed 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 2019 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 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 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:

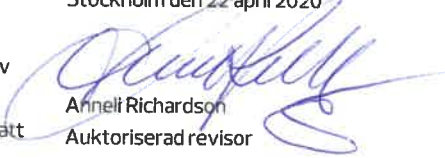
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 22 april 2020



Anneli Richardson
Auktoriserad revisor