

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Södra Stenhagen
716420-2652

Räkenskapsåret
2020

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Södra Stenhagen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsbestånd

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

I fastigheterna finns 64 lägenheter varav 38 lägenheter på Missionsvägen (södra) och 26 på Fortvägen (norra). På Missionsvägen finns även fyra förrådsbyggnader med förråd för varje lägenhet och på Fortvägen finns fyra garagebyggnader med bilplats och förråd för varje lägenhet. 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 2020-06-10 valdes nedanstående personer att företräda föreningen i styrelsen.

Ordinarie ledamöter:

Ulf Gahne
Lars Thorell
Johan Ljunggren
Catharina Malmengård

Suppleanter:

Hans Gustafsson
Johanna Synstad, har avgått under året på grund av flytt
Amanda Bjarnelind

Till revisorer har valts:

Ordinarie revisor:	Anneli Richardson	RSM
Revisorssuppleant:	Malin Lanneborn	RSM

Styrelsen har under 2020 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 2020 men tack vare en god ekonomi i föreningen beslutade styrelsen att inte ta ut någon avgift för december månad.

Styrelsen har under året lagt ner arbete på att ta fram en lösning för laddning av elfordon för presentation på årsstämman. Föreningen är fortsatt med i Grannsamverkan samt medlem i Bostadsrätterna. Styrelsen har vid behov tagit hjälp av Bostadsrätternas experter och deltagit i utbildningar/informationsträffar som de anordnat. Förening har under året haft en städ/aktivitetsdag. Den planerade städ/aktivitetsdagen på våren ställdes in på grund av den pågående pandemin.

Under året har tre lägenheter bytt ägare inom föreningen.

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

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

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	26 838 000	2 172 578	869 852	822 769	30 703 199
Disposition av föregående års resultat:		500 000	322 769	-822 769	0
Årets resultat				938 222	938 222
Belopp vid årets utgång	26 838 000	2 672 578	1 192 621	938 222	31 641 421

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 192 620
årets vinst	938 222
	2 130 842

disponeras så att	
Avsättning till yttre fond	500 000
i ny räkning överföres	1 630 842
	2 130 842

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

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		2 726 921	2 719 710
Summa rörelseintäkter		2 726 921	2 719 710
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2, 3	-549 929	-668 852
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-564 532	-564 532
Fastighetsavgift		-423 616	-408 384
Summa rörelsekostnader		-1 538 077	-1 641 768
Rörelseresultat		1 188 844	1 077 942
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-250 622	-255 173
Summa finansiella poster		-250 622	-255 173
Resultat efter finansiella poster		938 222	822 769
Resultat före skatt		938 222	822 769
Årets resultat		938 222	822 769

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	52 148 354	52 712 886
Summa materiella anläggningstillgångar		52 148 354	52 712 886
Summa anläggningstillgångar		52 148 354	52 712 886
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		41 228	144 296
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		23 222	96 971
Summa kortfristiga fordringar		64 450	241 267
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 796 914	3 796 121
Summa kassa och bank		4 796 914	3 796 121
Summa omsättningstillgångar		4 861 364	4 037 388
SUMMA TILLGÅNGAR		57 009 718	56 750 274

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		26 838 000	26 838 000
Fond för yttre underhåll		2 672 578	2 172 578
Summa bundet eget kapital		29 510 578	29 010 578
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 192 620	869 851
Årets resultat		938 222	822 769
Summa fritt eget kapital		2 130 842	1 692 620
Summa eget kapital		31 641 420	30 703 198
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	5	25 018 696	25 694 560
Summa långfristiga skulder		25 018 696	25 694 560
Kortfristiga skulder			
Skatteskulder		27 349	38 653
Övriga skulder		12 000	14 400
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		310 253	299 463
Summa kortfristiga skulder		349 602	352 516
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		57 009 718	56 750 274

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.

	2020	2019
RSM		
Revisionsuppdrag	22 500	24 500
	22 500	24 500

Not 3 Löner och arvoden

	2020	2019
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Löner och andra ersättningar	85 000	88 000
Sociala kostnader	29 181	28 120
Totala löner, andra ersättningar och sociala kostnader	114 181	116 120

Not 4 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnader	56 453 214	56 453 214
Ingående anskaffningsvärde mark	4 370 000	4 370 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	60 823 214	60 823 214
Ingående avskrivningar	-8 110 328	-7 545 796
Årets avskrivningar	-564 532	-564 532
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 674 860	-8 110 328
Utgående redovisat värde	52 148 354	52 712 886

Not 5 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Swedbank	0,764	Rörligt	6 426 293	6 493 493
Swedbank	0,760	Rörligt	5 803 347	5 824 723
Swedbank	0,760	Rörligt	5 184 688	5 324 688
Swedbank	0,793	Rörligt	7 604 368	8 051 656
			25 018 696	25 694 560

Not 6 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsåret.

Not 7 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	39 847 615	39 847 615
	39 847 615	39 847 615

Täby

Ulf Gahne

Catharina Malmengård

Johan Ljunggren

Lars Thorell

Min revisionsberättelse har lämnats

Anneli Richardson
Auktoriserad revisor