

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

BRF Stensötan
Org nr: 785500-1843



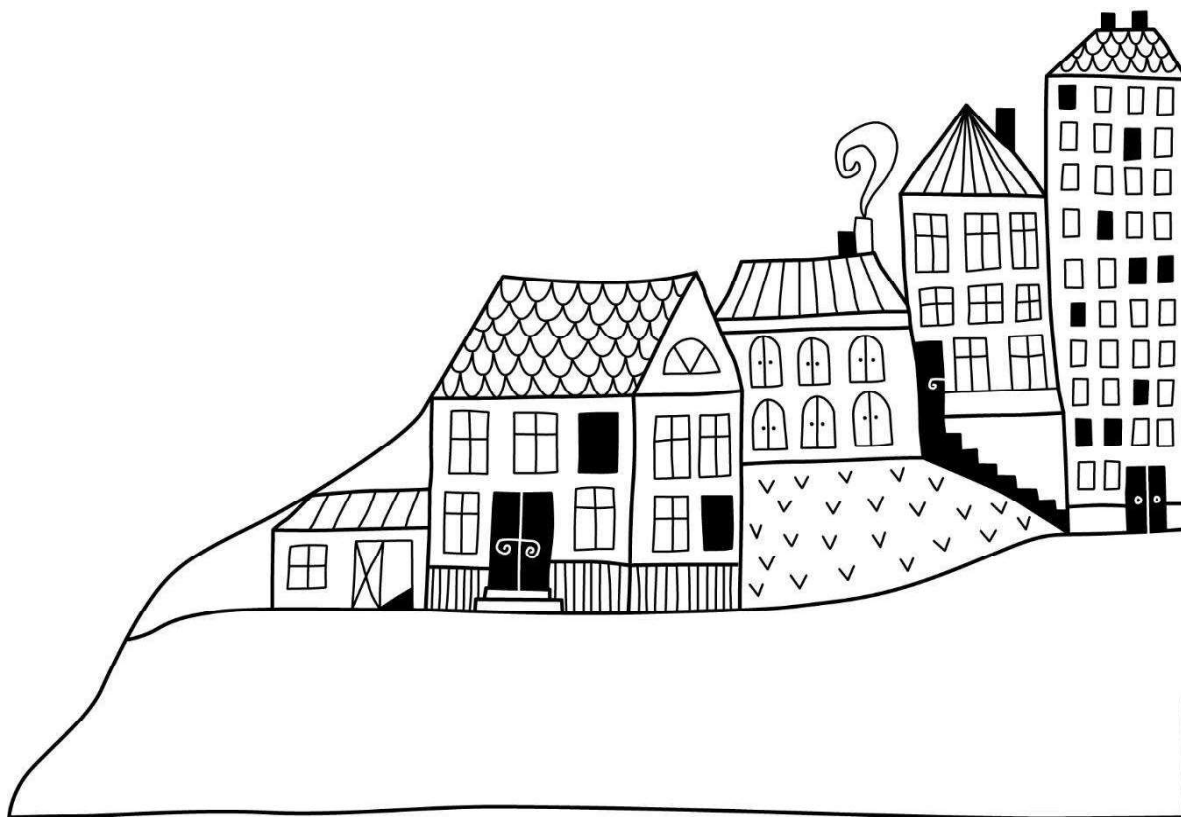
Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Stensötan får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. 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 2024-01-22.

Föreningen har sitt säte i Sandvikens kommun.

Årets resultat är + 469 tkr år. Föreningen har ökade driftkostnader så som el, värme, vatten och renhållning. Räntekostnaderna har ökat marginellt.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 143% till 151%.

I resultatet ingår avskrivningar med 549 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 018 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 898 m², vilket motsvarar 10 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Stensötan i Sandvikens Kommun. Byggnaderna är uppförda 1950. Fastigheternas adress är Polhemsgatan 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 m ²
Total bostadsarea	6 753 m ²
Total lokalarea	1 611 m²

Årets taxeringsvärde	44 983 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	44 983 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 5,38 % 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 490 tkr och planerat underhåll för 206 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.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 098 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 132 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 062 tkr (128 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
Underhållsspolning	2021
Bytt mätartavlor	2022
Ny tvättmaskin	2022
Taksäkerhet	2022
Markdränering och stenkista	2022
Asfaltering parkering	2022

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp (tkr)
Rust av gillestuga och uteplats	53
Bytt Mätartavlor del 2	144
Renovering av utemöbler	8
Rust av skyddsrum	50

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	2024
Gunilla Svedlund	Vice ordförande	2025
Torbjörn Svedlund	Ledamot	2025
Kent Högström	Ledamot	2025

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ann-Marie Mossberg	Suppleant	2024
Jan Mossberg	Suppleant	2024
Margot Högman	Suppleant	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Grant Thornton Sweden AB	Auktoriserad revisor
Hanna Persson	Förtroendevald revisor

Revisorssuppleanter

Christina Seiler

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 131 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 10 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 129 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 7 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att låta avgifterna vara oförändrade.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 887 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 9 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 10 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	6 577 737	6 154 420	6 142 816	6 131 430	5 986 332
Resultat efter finansiella poster	469 347	-1 834 112	615 907	1 476 723	962 388
Soliditet %	13	12	17	15	10
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	88	85	91	91	91
Energikostnad kr/kvm	258	225	219	206	208
Sparande kr/kvm	128	176	180	238	207
Skuldsättning kr/kvm	2 565	2 629	2 697	2 763	2 830
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	3 177	3 256	3 341	3 423	3 505
Räntekänslighet %	3,6	3,9	4,0	4,1	4,3

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	354 000	1 321 704	3 223 808	-1 834 112
Disposition enl. årsstämmobeslut			-1 834 112	1 834 112
Reservering underhållsfond		1 062 000	-1 062 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-255 086	255 086	
Årets resultat				469 347
Vid årets slut	354 000	2 128 618	582 782	469 347

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 389 696
Årets resultat	469 347
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 062 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	255 086
Summa	1 052 129

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr 1 052 129

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 577 737	6 154 420
Övriga rörelseintäkter	Not 3	230 236	435 614
Summa rörelseintäkter		6 807 973	6 590 034
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 419 654	-6 580 617
Övriga externa kostnader	Not 5	-694 044	-702 981
Personalkostnader	Not 6	-194 584	-188 665
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-548 908	-543 788
Summa rörelsekostnader		-5 857 191	-8 016 051
Rörelseresultat		950 782	-1 426 017
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	48 220	18 515
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-529 654	-426 610
Summa finansiella poster		-481 435	-408 095
Resultat efter finansiella poster		469 347	-1 834 112
Årets resultat		469 347	-1 834 112

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	22 763 981	23 241 375
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	413 669	485 184
Summa materiella anläggningstillgångar		23 177 650	23 726 559
Summa anläggningstillgångar		23 177 650	23 726 559
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	153 500	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		153 500	0
Summa anläggningstillgångar		23 331 150	23 726 559
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	9 454	4 250
Övriga fordringar	Not 14	13 075	30 987
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	410 117	370 901
Summa kortfristiga fordringar		432 647	406 139
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	2 840 820	2 152 139
Summa kassa och bank		2 840 820	2 152 139
Summa omsättningstillgångar		3 273 467	2 558 278
Summa tillgångar		26 604 617	26 284 836

Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	354 000	354 000	
Fond för yttre underhåll	2 128 618	1 321 704	
Summa bundet eget kapital	2 482 618	1 675 704	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	582 782	3 223 808	
Årets resultat	469 347	-1 834 112	
Summa fritt eget kapital	1 052 129	1 389 696	
Summa eget kapital	3 534 747	3 065 400	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	20 897 335	21 436 195
Summa långfristiga skulder		20 897 335	21 436 195
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	553 860	553 860
Leverantörsskulder	Not 18	528 742	252 369
Skatteskulder	Not 19	51 865	31 215
Övriga skulder	Not 20	49 371	50 009
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	988 697	895 789
Summa kortfristiga skulder		2 172 535	1 783 241
Summa eget kapital och skulder		26 604 617	26 284 836

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	469 347	-1 834 112
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	548 908	543 788
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 018 255	-1 290 324
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-26 508	314 193
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	389 294	123 469
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 381 041	-852 661
Investeringsverksamheten		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	-153 500	0
Investeringar i byggnader & mark	0	-384 000
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-153 500	-384 000
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-538 860	-568 860
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-538 860	-568 860
Årets kassaflöde	688 681	-1 805 521
Likvidamedel vid årets början	2 152 139	3 866 045
Likvidamedel vid årets slut	2 840 820	2 152 139

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 och 50
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 987 220	5 595 264
Hyror, lokaler	353 944	337 951
Hyror, garage	43 368	40 920
Hyror, p-platser	212 632	158 400
Hyror, övriga	26 407	24 311
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-50 674	-1 773
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-8 032	-6 750
Rabatter	0	-150
Elavgifter	12 872	6 247
Summa nettoomsättning	6 577 737	6 154 420

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga ersättningar	15 807	19 489
Erhållna statliga bidrag, elstöd	31 961	0
Övriga rörelseintäkter	52 463	17 669
Försäkringsersättningar	130 005	398 456
Summa övriga rörelseintäkter	230 236	435 614

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-255 086	-2 761 375
Reparationer	-440 595	-833 853
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-147 430	-147 430
Försäkringspremier	-144 397	-128 744
Kabel- och digital-TV	-321 644	-289 867
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-15 901
Serviceavtal	-1 221	0
Sotning	-49 801	0
Obligatoriska besiktningar	-136 906	0
Snö- och halkbekämpning	-442 641	-297 246
Förbrukningsinventarier	-77 528	-20 211
Vatten	-435 753	-383 558
Fastighetsel	-249 912	-190 383
Uppvärmning	-1 475 731	-1 306 356
Sophantering och återvinning	-185 633	-174 108
Förvaltningsarvode drift	-55 375	-31 584
Summa driftskostnader	-4 419 654	-6 580 617

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-609 288	-582 639
Lokalkostnader	0	-2 100
IT-kostnader	-7 888	-8 382
Arvode, yrkesrevisorer	-15 890	-14 393
Övriga förvaltningskostnader	-30 109	-23 580
Kreditupplysningar	-4 968	-5 068
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-14 963	-17 122
Kontorsmateriel	-596	0
Telefon och porto	-1 418	-1 612
Bankkostnader	-5 691	-3 928
Övriga externa kostnader	-3 234	-44 158
Summa övriga externa kostnader	-694 044	-702 981

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Timplön	-3 226	-6 250
Styrelsearvoden	-102 400	-94 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-44 600	-44 600
Sociala kostnader	-44 359	-43 815
Summa personalkostnader	-194 584	-188 665

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

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-175 487	-175 487
Avskrivning Markanläggningar	-111 907	-106 787
Avskrivningar tillkommande utgifter	-190 000	-190 000
Avskrivning Maskiner och inventarier	-66 806	-66 806
Avskrivning Installationer	-4 709	-4 709
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-548 908	-543 788

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	47 722	18 353
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	439	155
Övriga ränteintäkter	59	7
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	48 220	18 515

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-529 591	-426 610
Övriga räntekostnader	-63	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-529 654	-426 610

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	24 837 338	24 837 338
Mark	469 000	469 000
Tillkommande utgifter	9 500 000	9 500 000
Markanläggning	4 030 940	3 646 940
	38 837 278	38 453 278
Årets anskaffningar		
Markanläggning	0	384 000
	0	384 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	38 837 278	38 837 278

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-9 948 591	-9 773 104
Tillkommande utgifter	-4 738 699	-4 548 699
Markanläggningar	-908 613	-801 826
	-15 595 903	-15 123 629
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-175 487	-175 487
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-190 000	-190 000
Årets avskrivning markanläggningar	-111 907	-106 787
	-477 394	-472 274
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-16 073 297	-15 595 903

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav

Byggnader	14 713 260	14 888 747
Mark	469 000	469 000
Tillkommande utgifter	4 571 301	4 761 300
Markanläggningar	3 010 421	3 122 327
Taxeringsvärden		
Bostäder	43 200 000	43 200 000
Lokaler	1 783 000	1 783 000
Totalt taxeringsvärde	44 983 000	44 983 000
varav byggnader	35 182 000	35 182 000
varav mark	9 801 000	9 801 000

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	727 532	727 532
Installationer	47 088	47 088
	774 620	774 620
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	774 620	774 620
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-284 335	-217 530
Installationer	-5 101	-392
	-289 436	-217 922
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-66 806	-66 806
Installationer	-4 708	-4 708
	-71 514	-71 514
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-351 141	-284 335
Installationer	-9 810	-5 101
	-360 951	-289 436
Restvärde enligt plan vid årets slut	413 669	485 184
Varav		
Inventarier och verktyg	376 391	443 197
Installationer	37 278	41 987

Not 12 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	286	225
Momsfordringar	12 789	30 762
	13 075	30 987

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	171 746	144 397
Förutbetalt förvaltningsarvode	152 322	145 701
Förutbetald kabel-tv-avgift	85 591	80 355
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	458	448
	410 117	370 901

Not 14 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	2 181 215	1 631 499
Transaktionskonto	659 605	520 640
Summa kassa och bank	2 840 820	2 152 139

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	21 451 195	21 990 055
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-553 860	-553 860
Långfristig skuld vid årets slut	20 897 335	21 436 195

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	5,45%	2024-03-04	666 000,00	0,00	36 000,00	630 000,00
STADSHYPOTEK	2,19%	2024-03-30	6 145 795,00	0,00	148 988,00	5 996 807,00
STADSHYPOTEK	4,59%	2024-12-30	2 460 000,00	0,00	45 000,00	2 415 000,00
STADSHYPOTEK	1,74%	2025-03-01	1 195 494,00	0,00	28 984,00	1 166 510,00
STADSHYPOTEK	1,70%	2025-07-30	1 956 000,00	0,00	48 000,00	1 908 000,00
STADSHYPOTEK	1,28%	2026-03-01	4 087 008,00	0,00	101 540,00	3 985 468,00
STADSHYPOTEK	1,99%	2028-03-30	2 139 758,00	0,00	50 348,00	2 089 410,00
STADSHYPOTEK	4,50%	2028-06-30	3 340 000,00	0,00	80 000,00	3 260 000,00
Summa			21 990 055,00	0,00	538 860,00	21 451 195,00

*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.

Not 16 Leverantörsskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	528 742	214 689
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	37 680
Summa leverantörsskulder	528 742	252 369

Not 17 Skatteskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	51 865	31 215
Summa skatteskulder	51 865	31 215

Not 18 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skuld för moms	-2 389	-3 563
Skuld sociala avgifter och skatter	51 844	52 203
Avräkning hyror och avgifter	0	1 369
Inkasso inbetalningar	-84	0
Summa övriga skulder	49 371	50 009

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	48 413	23 755
Upplupna driftskostnader	104 638	53 344
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	16 044	55 542
Upplupna elkostnader	28 642	22 745
Upplupna vattenavgifter	39 382	32 875
Upplupna värmekostnader	192 404	173 095
Upplupna kostnader för renhållning	3 307	3 613
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31 784	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	524 082	530 820
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	988 697	895 789

Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	26 795 000	26 795 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Mikael Forsberg

Gunilla Svedlund

Torbjörn Svedlund

Kent Högström

Vår revisionsberättelse har lämnats

Grant Thornton Sweden AB

Auktoriserad revisor

Hanna Persson
Förtroendevald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557516417698

Dokument

Årsredovisning Stensötan 2023

Huvuddokument

20 sidor

Startades 2024-04-29 16:40:04 CEST (+0200) av Sara Gröning (SG)

Färdigställt 2024-04-29 19:17:16 CEST (+0200)

Initierare

Sara Gröning (SG)

Riksbyggen

sara.groning@riksbyggen.se

Signerare

Mikael Forsberg (MF)

Identifierad med svenskt BankID som "SVEN MIKAEL FORSBERG"

mikael.s.forsberg@hotmail.com

Signerade 2024-04-29 18:37:37 CEST (+0200)

Gunilla Svedlund (GS)

Identifierad med svenskt BankID som "Eva Gunilla Svedlund"

gunilla.svedlund@xpost.se

Signerade 2024-04-29 18:25:33 CEST (+0200)

Torbjörn Svedlund (TS)

Identifierad med svenskt BankID som "Rolf Torbjörn Svedlund"

torbjorn.svedlund@xpost.se

Signerade 2024-04-29 18:29:38 CEST (+0200)

Kent Högström (KH)

Identifierad med svenskt BankID som "Kent Erik Högström"

kentah41@hotmail.com

Signerade 2024-04-29 16:41:11 CEST (+0200)

Alexander Ekqvist (AE)

Identifierad med svenskt BankID som "ALEXANDER LARS ROLF EKQVIST"

Grant Thornton Sweden AB

alexander.ekqvist@se.gt.com

Signerade 2024-04-29 18:42:10 CEST (+0200)

Hanna Persson (HP)

Identifierad med svenskt BankID som "Hanna Linnéa Julia Persson"

hpersson1989@gmail.com

Signerade 2024-04-29 19:17:16 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557516417698

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i STENSÖTAN, BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Org.nr. 785500 - 1843

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för STENSÖTAN, BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av STENSÖTAN, BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 förtroendevalda 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.

Styrelsen 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

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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 förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsssed 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 STENSÖTAN, BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS resultat och ställning.

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 STENSÖTAN, BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN för år 2023 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till STENSÖTAN, BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN enligt god revisorssed 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.

Gävle, (datum framgår i digital signatur)

Grant Thornton Sweden AB

Alexander Ekqvist
Auktoriserad revisor

Hanna Persson
Förtroendevald revisor

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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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.

Verifikat

Transaktion 09222115557516419117

Dokument

Revisionsberättelsen 2023

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2024-04-29 16:48:39 CEST (+0200) av Sara

Gröning (SG)

Färdigställt 2024-04-30 08:47:07 CEST (+0200)

Initierare

Sara Gröning (SG)

Riksbyggen

sara.groning@riksbyggen.se

Signerare

Hanna Persson (HP)

Identifierad med svenskt BankID som "Hanna Linnéa

Julia Persson"

hpersson1989@gmail.com

Signerade 2024-04-30 08:47:07 CEST (+0200)

Alexander Ekqvist (AE)

Identifierad med svenskt BankID som "ALEXANDER LARS

ROLF EKQVIST"

alexander.ekqvist@se.gt.com

Signerade 2024-04-29 18:40:58 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning

med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

BRF Stensötan

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Stensötan i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

