

Årsredovisning

2021-01-01 – 2021-12-31

BRF Stensötan
Org nr: 7855001843

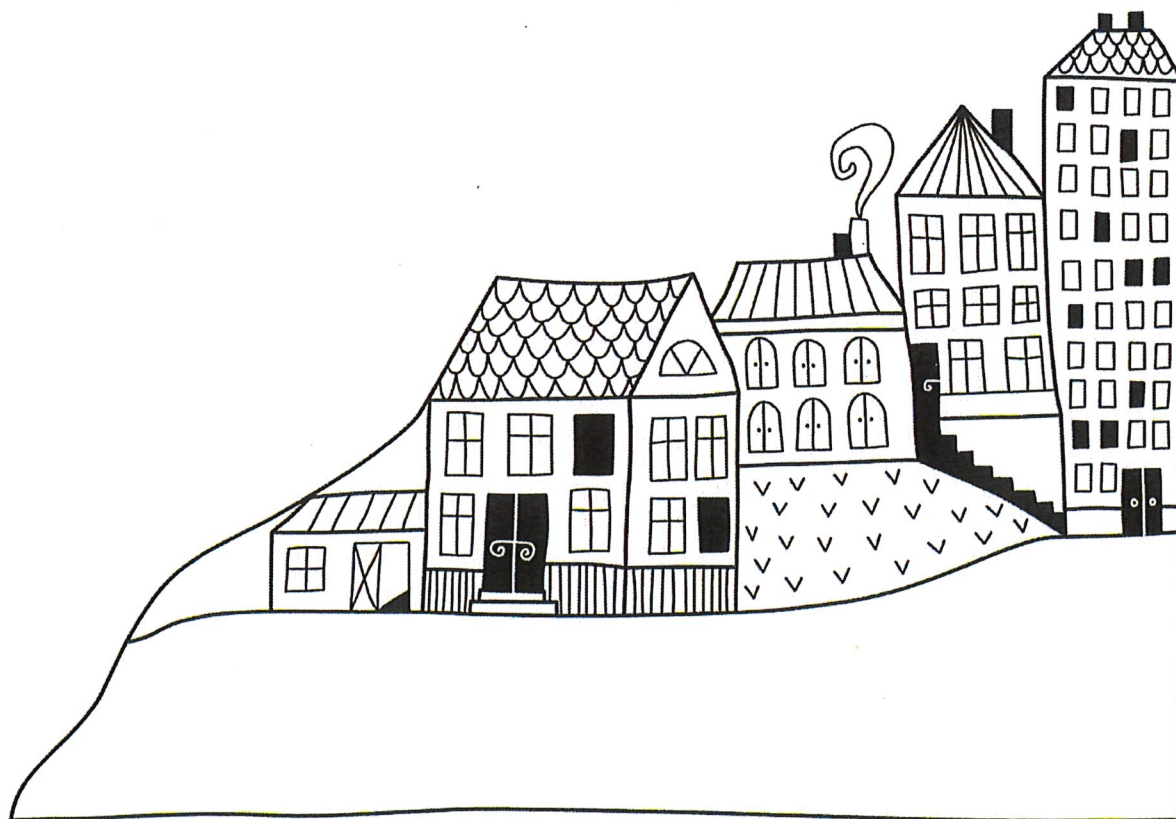


Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Stensötan får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2021-01-01 till 2021-12-31

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 2017-08-31.

Föreningen har sitt säte i Sandvikens kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år. Det beror främst på högre driftkostnader. Driftkostnaderna har ökat under året p.g.a. högre kostnader för underhåll och högre kostnader för snö och halkbekämpning.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 253% till 276%.

I resultatet ingår avskrivningar med 526 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 142 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 och Thulegatan i Sandviken.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Bostadsrättstillägget ingår 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 5,49 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

MS

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 335 tkr och planerat underhåll för 363 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 960 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 142 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 841 tkr (124 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
Monterat duvskydd	12
Installerat utebelysning	21
Renoverat bänkar på området	28
Div underhåll	44
Underhållsspolning	145
Installation av reglercentral för värme och vattensystem	55
Projektering stenkista samt parkeringsplatser	58

MS

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

Styrelse

<u>Ordinarie ledamöter</u>	<u>Uppdrag</u>	<u>Mandat t.o.m ordinarie stämma</u>
Mikael Forsberg	Ordförande	2022
Gunilla Svedlund	Vice ordförande	2023
Kent Högström	Ledamot	2023
Torbjörn Svedlund	Ledamot	2023
Malin Nordgren - Avflyttad	Ledamot	2023

<u>Styrelsesuppleanter</u>	<u>Uppdrag</u>	<u>Mandat t.o.m ordinarie stämma</u>
Jan Mossberg	Suppleant	2022
Margareta Harbom	Suppleant	2022
Margot Högman	Suppleant	2022

Revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie revisorer</u>	<u>Uppdrag</u>
Grant Thornton Sweden AB	Auktoriserad revisor
Lisbeth Dotzauer	Förtroendevald revisor

<u>Revisorssuppleanter</u>
Walter Dotzauer

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under räkenskapsåret anlagt 2 st nya grillplatser samt iordningställt ett gym i föreningen. Föreningen har även installerat 2 st laddstolpar med 4 st platser samt utfört en OVK besiktning.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 134 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 13 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 130 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 2021 uppgick i genomsnitt till 829 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 9 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 14 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

hs

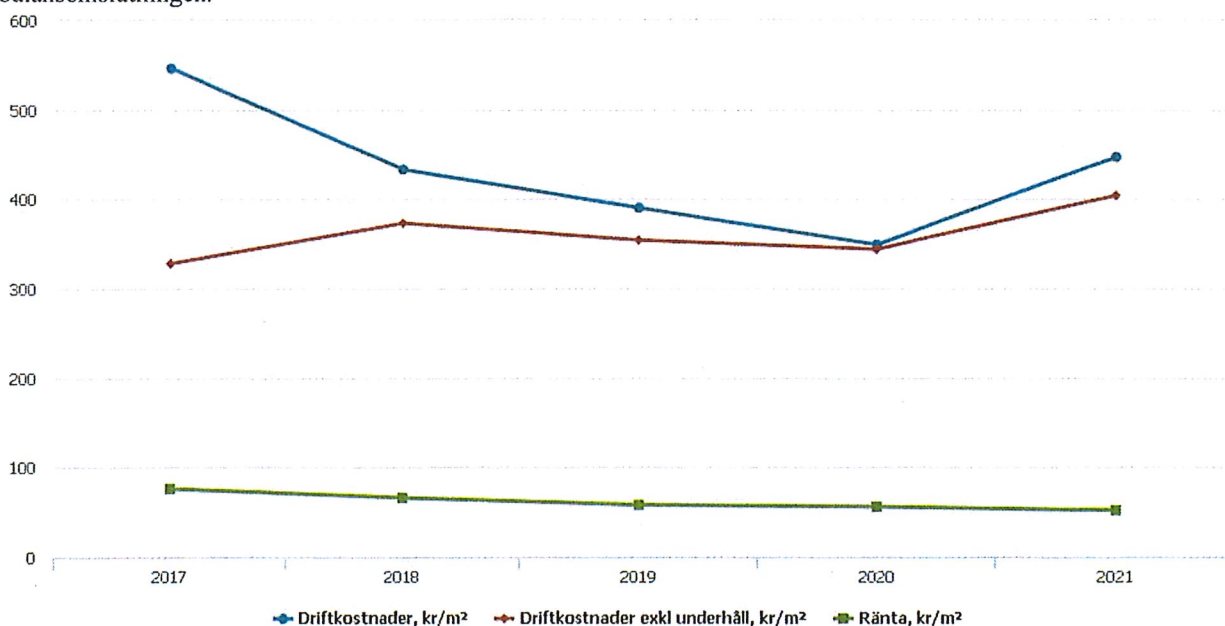
Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	6 143	6 131	5 986	5 928	5 928
Resultat efter finansiella poster	616	1 476	962	216	-732
Balansomslutning	28 564	28 694	27 689	27 148	27 901
Soliditet %	17	15	10	7	6
Likviditet %	276	253	187	147	124
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	829	829	812	812	811
Driftkostnader, kr/m ²	447	349	390	433	546
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	404	344	354	373	328
Ränta, kr/m ²	52	56	58	66	76
Lån, kr/m ²	2 697	2 763	2 830	2 894	2 980
Skuldkvot %	3,66	3,75	3,93	4,00	4,16

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.



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.

hs

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	354 000	2 664 567	-211 685	1 476 723
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 476 723	-1 476 723
Reservering underhållsfond		841 000	-841 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-363 487	363 487	
Årets resultat				615 907
Vid årets slut	354 000	3 142 080	787 525	615 907

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 265 038
Årets resultat	615 907
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-841 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	363 487
Summa	1 403 433

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr 1 403 433

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

MS

Resultaträkning

Belopp i kr		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 142 816	6 131 430
Övriga rörelseintäkter	Not 3	17 854	27 530
Summa rörelseintäkter		6 160 670	6 158 960
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 740 076	-2 919 856
Övriga externa kostnader	Not 5	-671 355	-655 429
Personalkostnader	Not 6	-178 799	-177 441
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-526 241	-470 417
Summa rörelsekostnader		-5 116 471	-4 223 143
Rörelseresultat		1 044 199	1 935 817
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	8 883	7 467
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-437 175	-466 561
Summa finansiella poster		-428 292	-459 094
Resultat efter finansiella poster		615 907	1 476 723
Årets resultat		615 907	1 476 723

hs

Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	23 329 649	23 799 363
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	556 698	41 474
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	91 615	168 979
Summa materiella anläggningstillgångar		23 977 962	24 009 816
Summa anläggningstillgångar		23 977 962	24 009 816
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	0	4 911
Övriga fordringar	Not 14	14 521	7 600
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	705 811	488 680
Summa kortfristiga fordringar		720 332	501 191
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	3 866 045	4 183 864
Summa kassa och bank		3 866 045	4 183 864
Summa omsättningstillgångar		4 586 377	4 685 055
Summa tillgångar		28 564 339	28 694 871

Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		354 000	354 000
Fond för yttre underhåll		3 142 080	2 664 567
Summa bundet eget kapital		3 496 080	3 018 567
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		787 526	-211 685
Årets resultat		615 907	1 476 723
Summa fritt eget kapital		1 403 433	1 265 038
Summa eget kapital		4 899 512	4 283 605
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	22 005 055	22 558 915
Summa långfristiga skulder		22 005 055	22 558 915
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	553 860	553 860
Leverantörsskulder	Not 18	179 823	487 368
Skatteskulder	Not 19	4 535	10 008
Övriga skulder	Not 20	43 506	44 707
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	878 048	756 407
Summa kortfristiga skulder		1 659 772	1 852 351
Summa eget kapital och skulder		28 564 339	28 694 871

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
Installationer	Linjär	10
Inventarier & verktyg	Linjär	5-25

hs

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 595 264	5 595 264
Hyror, lokaler	337 095	342 182
Hyror, garage	40 824	40 728
Hyror, p-platser	160 350	160 200
Hyror, övriga	23 783	23 731
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-6 350	-21 791
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-8 150	-8 884
Summa nettoomsättning	6 142 816	6 131 430

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Övriga ersättningar	14 698	24 487
Fakturerade kostnader	0	3 043
Övriga rörelseintäkter	3 156	0
Summa övriga rörelseintäkter	17 854	27 530

Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Underhåll	-363 487	-43 036
Reparationer	-335 398	-240 736
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-120 750	-120 750
Försäkringspremier	-125 606	-110 175
Kabel- och digital-TV	-291 193	-281 666
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 214	0
Serviceavtal	0	-1 095
Obligatoriska besiktningar	-171 405	-2 447
Snö- och halkbekämpning	-269 656	-138 491
Förbrukningsinventarier	-15 446	-12 342
Vatten	-386 499	-391 379
Fastighetsel	-139 153	-127 426
Uppvärmning	-1 308 957	-1 200 902
Sophantering och återvinning	-173 994	-172 324
Förvaltningsarvode drift	-36 318	-77 088
Summa driftskostnader	-3 740 076	-2 919 856

hs

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Förvaltningsarvode administration	-584 258	-576 656
Lokalkostnader	-700	-1 900
IT-kostnader	-7 430	-7 735
Arvode, yrkesrevisorer	-15 249	-12 235
Övriga förvaltningskostnader	-12 778	-10 372
Kreditupplysningar	-10 514	-4 597
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-15 232	-24 303
Telefon och porto	-1 783	-2 138
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-774	0
Bankkostnader	-4 760	-1 550
Övriga externa kostnader	-17 878	-13 944
Summa övriga externa kostnader	-671 355	-655 429

Not 6 Personalkostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Styrelsearvoden	-92 600	-92 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-44 600	-44 600
Sociala kostnader	-41 599	-40 841
Summa personalkostnader	-178 799	-177 441

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

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Avskrivning Byggnader	-175 487	-175 487
Avskrivning Markanläggningar	-104 227	-104 227
Avskrivningar tillkommande utgifter	-190 000	-190 000
Avskrivning Maskiner och inventarier	-56 135	-703
Avskrivning Installationer	-392	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-526 241	-470 417

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	8 788	7 254
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	95	213
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8 883	7 467

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-436 923	-465 122
Övriga räntekostnader	-252	-1 439
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-437 175	-466 561

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		
Byggnader	24 837 338	24 837 338
Mark	469 000	469 000
Tillkommande utgifter	9 500 000	9 500 000
Markanläggning	3 646 940	3 646 940
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	38 453 278	38 453 278

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-9 597 617	-9 422 130
Tillkommande utgifter	-4 358 699	-4 168 699
Markanläggningar	-697 599	-593 373
	-14 653 915	-14 184 202

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-175 487	-175 487
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-190 000	-190 000
Årets avskrivning markanläggningar	-104 227	-104 227
	-469 714	-469 714

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-15 123 629** **-14 653 916****Restvärde enligt plan vid årets slut****23 329 649** **23 799 363****Varav**

Byggnader	15 064 234	15 239 721
Mark	469 000	469 000
Tillkommande utgifter	4 951 301	5 141 301
Markanläggningar	2 845 114	2 949 341

Taxeringsvärden

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

Totalt taxeringsvärde**35 875 000** **35 875 000**

varav byggnader

28 238 000 28 238 000

varav mark

7 637 000 7 637 000

HS

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	160 691	160 691
	160 691	160 691
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	524 664	42 176
Installationer	47 088	
	571 752	42 176
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	732 443	202 867
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-161 394	-160 691
	-161 394	-160 691
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-56 135	-703
Installationer	-392	
	-56 527	-703
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-217 530	-161 394
Installationer	-392	
	-217 922	-161 394
Restvärde enligt plan vid årets slut	556 699	41 474
Varav		
Inventarier och verktyg	510 003	41 474
Installationer	46 696	

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2021-12-31	2020-12-31
Årets förändring	168 979	112 729
Vid årets slut	91 615	168 979

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	4 911
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	4 911

hs

Not 14 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	218	218
Momsfordringar	14 303	7 382
Summa övriga fordringar	14 521	7 600

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	128 744	128 501
Förutbetalt förvaltningsarvode	144 214	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	72 405	76 233
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	448	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	360 000	283 946
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	705 811	488 680

Not 16 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Bankmedel	2 945 523	2 939 745
Transaktionskonto	920 522	1 244 119
Summa kassa och bank	3 866 045	4 183 864

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Inteckningslån	22 558 915	23 112 775
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-553 860	-553 860
Långfristig skuld vid årets slut	22 005 055	22 558 915

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,28%	2021-03-01	4 290 088,00	0,00	101 540,00	4 188 548,00
STADSHYPOTEK	2,05%	2022-06-04	738 000,00	0,00	36 000,00	702 000,00
STADSHYPOTEK	1,99%	2022-12-30	2 595 000,00	0,00	60 000,00	2 535 000,00
STADSHYPOTEK	2,11%	2023-07-30	3 500 000,00	0,00	80 000,00	3 420 000,00
STADSHYPOTEK	2,19%	2024-03-30	6 443 771,00	0,00	148 988,00	6 294 783,00
STADSHYPOTEK	1,74%	2025-03-01	1 253 462,00	0,00	28 984,00	1 224 478,00
STADSHYPOTEK	1,70%	2025-07-30	2 052 000,00	0,00	48 000,00	2 004 000,00
STADSHYPOTEK	1,99%	2028-03-30	2 240 454,00	0,00	50 348,00	2 190 106,00
Summa			23 112 775,00	0,00	553 860,00	22 558 915,00

*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.

HS

Not 18 Leverantörsskulder

	2021-12-31	2020-12-31
Leverantörsskulder	179 823	487 368
Summa leverantörsskulder	179 823	487 368

Not 19 Skatteskulder

	2021-12-31	2020-12-31
Skatteskulder	4 535	10 008
Summa skatteskulder	4 535	10 008

Not 20 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	0	1 955
Skuld för moms	-4 664	-4 557
Skuld sociala avgifter och skatter	48 170	47 310
Summa övriga skulder	43 506	44 707

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	31 668	34 348
Upplupna elkostnader	14 448	14 417
Upplupna vattenavgifter	33 081	33 782
Upplupna värmekostnader	163 007	138 321
Upplupna kostnader för renhållning	3 597	3 192
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	121 783	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	510 464	532 346
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	878 048	756 407

Not Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	26 795 000	26 795 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

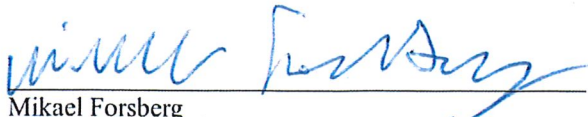
Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Sandviken 6/4-22

Ort och datum



Mikael Forsberg



Gunilla Svedlund



Torbjörn Svedlund



Kent Högström



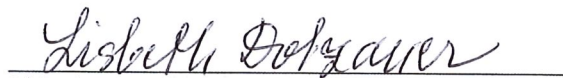
Jan Mossberg - Suppleant

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-05-03

Grant Thornton Sweden AB



Lise-Lotte Sjö
Auktoriserad revisor



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 2021.

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 2021 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.

ns

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.

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 2021 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 revisors sed 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 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 revisionssed 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 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 räkenskaper. 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 3 maj 2022

Grant Thornton Sweden AB

Lise-Lotte Sjö

Auktoriserad revisor / Medlem i FAR

Lisbeth Dotzauer

Förtroendevald revisor