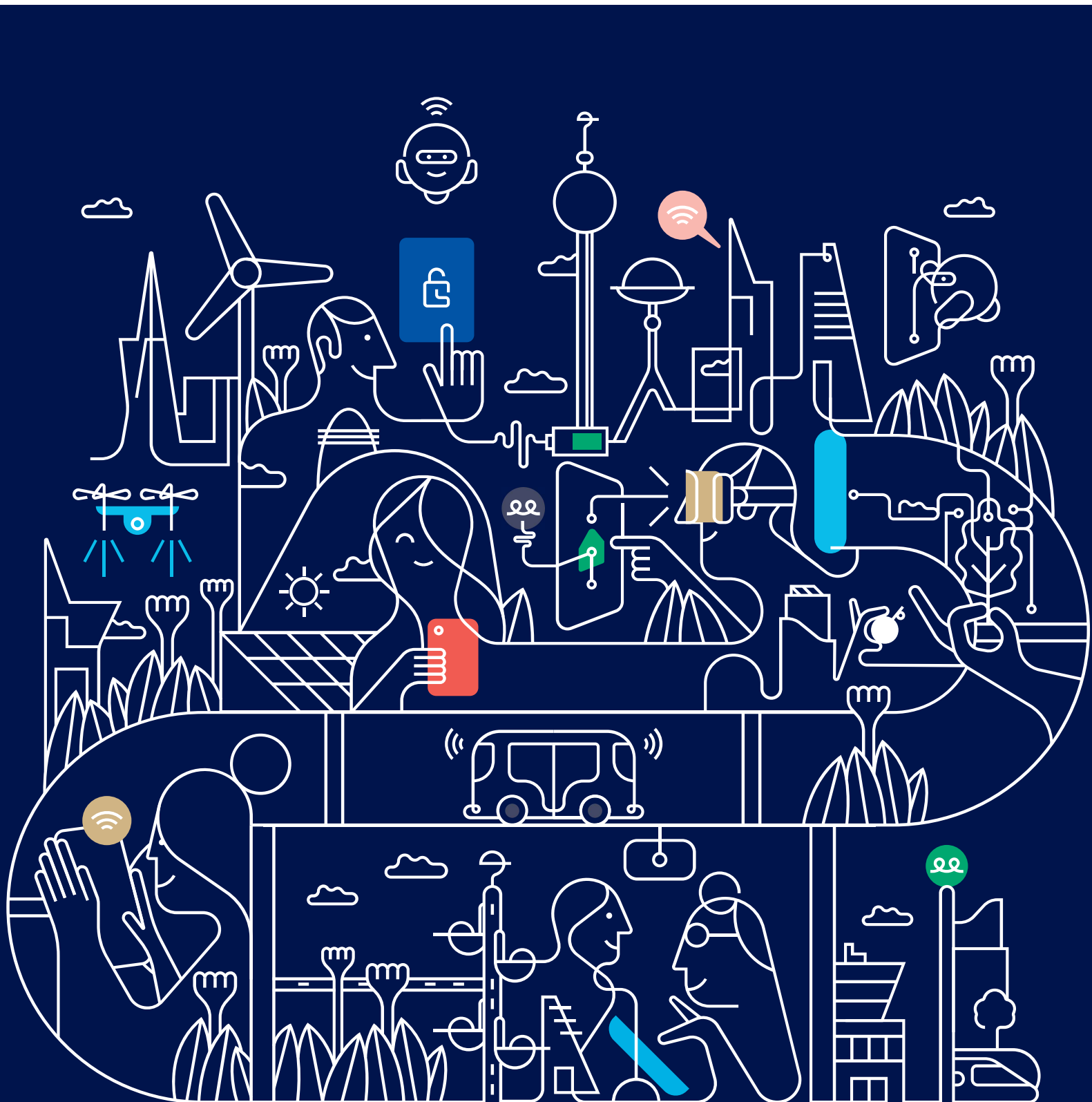




2022

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Stamhusen i Lerum



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggentreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Stamhusen i Lerum

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2022 och 2072.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas med 10 % från och med 2023-02-01

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-09-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-03-04 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-28 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Lerum.

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

Styrelsen

Aino Granberg	Ordförande
Robin Eriksson	Ledamot
Lars Jonsson	Ledamot
Jesper Karlsson	Ledamot
Viktor Mårdström	Ledamot

Stefan Olausson Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Aino Granberg, Lars Jonsson, Jesper Karlsson och Stefan Olausson.

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Arthur Kozak	Ordinarie Extern	Lots Revision
--------------	------------------	---------------

Valberedning

Karin Flodén
Niklas Hellner

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-24.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Hallsås 1:185	2018	Lerum

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via bergvärme.

Byggnadsår och ytor

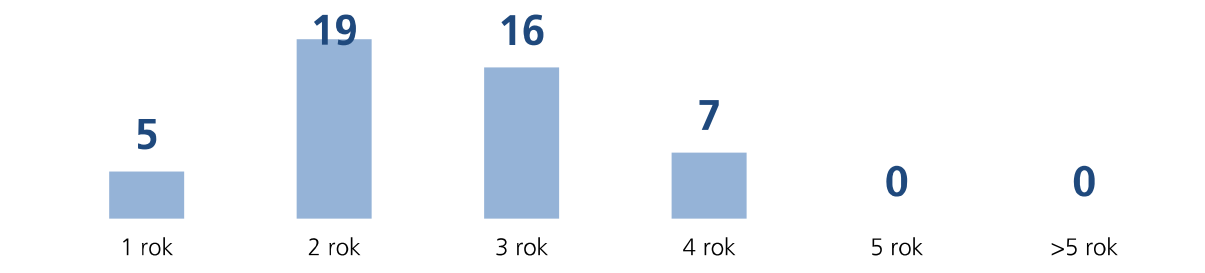
Fastigheten bebyggdes 2018 - 2019 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 2019.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 494 m², varav 2 494 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 47 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Miljöhus

Tvättstugor

Barnvagn- och rullstolsförråd

Kommentar

källsortering för den dagliga
hushållshanteringen

1st på entréplan i respektive
byggnads huvudentré

1st på entréplan i respektive
byggnads huvudentré

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2072.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Underhåll tak	2022
Planerat underhåll	År
Underhåll tak	2023

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Teknisk administrativ förvaltning inkl tekniska arbetsuppgifter	SBC
Fastighetsskötsel och städ	SBC

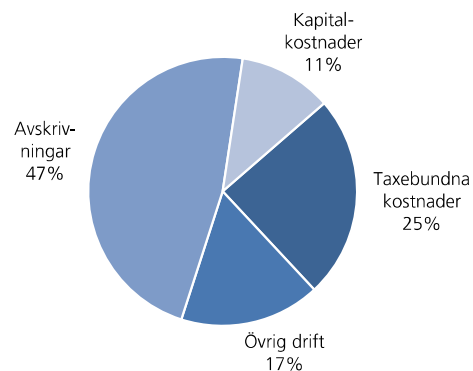
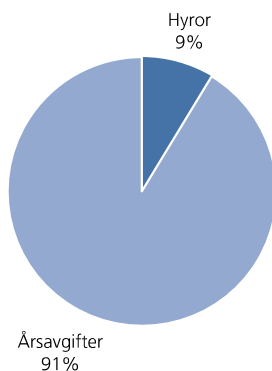
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2023-02-01 med 10 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 900 124	1 470 052
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 283 409	2 275 852
Finansiella intäkter	4 623	288
Minskning kortfristiga fordringar	0	16 668
Ökning av kortfristiga skulder	0	28 946
	2 288 031	2 321 754
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 300 431	1 082 090
Finansiella kostnader	344 306	368 367
Ökning av materiella anläggningstillgångar	-82 125	144 225
Ökning av kortfristiga fordringar	31 719	0
Minskning av långfristiga skulder	356 400	297 000
Minskning av kortfristiga skulder	123 449	0
	2 074 180	1 891 682
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 113 976	1 900 124
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	213 851	430 072

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 519 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Driftsättning laddstolpar
- Byte av leverantör för återvinning
- Gödsling av tak
- Upprättat 50-årig underhållsplan via SBC

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 47 st
Överlåtelse under året: 11 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 61
Tillkommande medlemmar: 11
Avgående medlemmar: 11
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 61

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	830	830	830	515
Lån/m ² bostadsrättsyta	13 611	13 754	13 873	14 216
Elkostnad/m ² totalyta	210	151	87	60
Vattenkostnad/m ² totalyta	59	59	62	31
Kapitalkostnader/m ² totalyta	138	148	158	75
Soliditet (%)	72	72	72	72
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-814	-627	-353	221
Nettoomsättning (tkr)	2 298	2 274	2 284	1 406

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 494 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	72 595 352	0	0	72 595 352
Upplåtelseavgifter	18 152 000	0	0	18 152 000
Fond för yttre underhåll	703 776	557 000	0	146 776
S:a bundet eget kapital	91 451 128	557 000	0	90 894 128
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-1 472 777	-557 000	-626 747	-289 030
Årets resultat	-813 793	-813 793	626 747	-626 747
S:a ansamlad förlust	-2 286 571	-1 370 793	0	-915 777
S:a eget kapital	89 164 557	-813 793	0	89 978 351

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-813 793
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-915 777
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-557 000
summa balanserat resultat	-2 286 570

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-2 286 570
----------------------------------	-------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	2 298 454	2 274 298
Övriga rörelseintäkter	Not 3	-15 045	1 554
Summa rörelseintäkter		2 283 409	2 275 852

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-949 718	-833 953
Övriga externa kostnader	Not 5	-298 147	-215 293
Personalkostnader	Not 6	-52 566	-32 844
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 457 088	-1 452 430
Summa rörelsekostnader		-2 757 519	-2 534 520

RÖRELSERESULTAT

-474 110 **-258 668**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4 623	288
Räntekostnader och liknande resultatposter	-344 306	-368 367
Summa finansiella poster	-339 683	-368 079

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-813 793 **-626 747**

ÅRETS RESULTAT

-813 793 **-626 747**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,15	121 359 432	122 811 862
Pågående byggnation	Not 9	0	144 225
Inventarier	Not 10	57 443	0
Summa materiella anläggningstillgångar		121 416 874	122 956 087
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		121 416 874	122 956 087
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		13 742	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 827 299	1 623 055
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	0	8 910
Summa kortfristiga fordringar		1 841 041	1 631 965
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		314 229	277 735
Summa kassa och bank		314 229	277 735
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 155 271	1 909 700
SUMMA TILLGÅNGAR		123 572 145	124 865 788

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		90 747 352	90 747 352
Fond för yttre underhåll	Not 13	703 776	146 776
Summa bundet eget kapital		91 451 128	90 894 128
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 472 777	-289 030
Årets resultat		-813 793	-626 747
Summa ansamlad förlust		-2 286 571	-915 777
SUMMA EGET KAPITAL		89 164 557	89 978 351
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	21 949 848	22 803 600
Summa långfristiga skulder		21 949 848	22 803 600
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	11 995 800	11 498 448
Leverantörsskulder		45 368	192 573
Övriga skulder		0	15 342
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	416 572	377 474
Summa kortfristiga skulder		12 457 740	12 083 837
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		123 572 145	124 865 788

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboksutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Komponentavskrivning tillämpas. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Utemiljö	25 år	25 år
Stomme och grund	100 år	100 år
Yttertak	20 år	20 år
Fasad	40 år	40 år
Fönster/Entré	60 år	60 år
Stomkomplettering	50 år	50 år
Värmesystem	50 år	50 år
Luftbehandlingssystem	100 år	100 år
Stamledningar	50 år	50 år
Hissar	35 år	35 år
Sekundärbyggnader	50 år	50 år
Fastighetsel	50 år	50 år
Inventarier	10 år	0

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	2 070 013	2 070 013
Hyror parkering	136 617	129 750
Hyror carport	59 700	66 000
Hysesrabatt	0	-500
Elintäkter laddstolpe	3 600	5 100
Överlåtelse/pantsättning	20 528	0
Avgift andrahandsuthyrning	8 028	3 967
Öresutjämning	-32	-32
	2 298 454	2 274 298

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
	Fakturerade kostnader	5 068	0
	Återbäring försäkringsbolag	3 963	0
	Övriga intäkter	-24 076	1 554
		-15 045	1 554
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	-3 751	8 142
	Fastighetsskötsel gård beställning	-4 400	4 400
	Snöröjning/sandning	54 324	80 054
	Hissbesiktning	3 620	3 649
	Gemensamma utrymmen	870	0
	Garage/parkering	328	0
	Gård	500	4 815
	Serviceavtal	10 933	16 000
	Förbrukningsmateriel	3 271	12 907
	Teleport/hissanläggning	3 005	5 400
	Störningsjour och larm	11 213	0
		79 913	135 367
	Reparationer		
	Tvättstuga	0	3 609
	Lås	151	0
	VVS	12 068	0
	Elinstallationer	2 288	0
	Hiss	14 375	6 979
	Tak	0	10 480
		28 882	21 068
	Taxebundna kostnader		
	El	522 882	377 734
	Vatten	147 272	146 690
	Sophämtning/renhållning	81 768	76 826
		751 922	601 250
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	38 559	35 407
	Kabel-TV	50 196	40 861
	Bredband	246	0
		89 001	76 268
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	949 718	833 953

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	4 547	5 001
	Tele- och datakommunikation	1 221	1 577
	Inkassering avgift/hyra	1 542	0
	Revisionsarvode extern revisor	19 500	15 750
	Föreningskostnader	13 409	15 075
	Styrelseomkostnader	1 440	2 391
	Fritids- och trivselkostnader	4 016	2 277
	Förvaltningsarvode	172 507	165 062
	Administration	29 800	5 422
	Konsultarvode	50 166	2 738
		298 147	215 293
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	40 000	24 996
	Sociala kostnader	12 566	7 848
		52 566	32 844
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Stomme och grund K3	290 133	290 133
	Yttertak K3	118 721	118 721
	Fasader/balkonger K3	100 781	100 781
	Fönster/dörrar och portar K3	83 486	83 486
	Stomkomplettering förening K3	129 472	129 472
	Stomkomplettering medlem K3	242 760	242 760
	Stamledningar VA K3	80 920	80 920
	Värmesystem K3	105 196	105 196
	Luftbehandlingssystem K3	28 529	28 529
	Fastighetsel inkl. svagströ K3	137 564	137 564
	Hissar K3	22 998	22 998
	Sekundärbyggnader K3	16 184	16 184
	Utemiljö allmänt K3	95 686	95 686
	Inventarier	4 658	0
		1 457 088	1 452 430

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	126 127 235	126 127 235
	Utgående anskaffningsvärde	126 127 235	126 127 235
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 315 373	-1 862 942
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 452 430	-1 452 430
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 767 803	-3 315 373
	Planenligt restvärde vid årets slut	121 359 432	122 811 862
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	44 025 000	44 025 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	46 000 000	37 400 000
	Taxeringsvärde mark	8 192 000	8 192 000
		54 192 000	45 592 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	54 192 000	45 592 000
		54 192 000	45 592 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2022-12-31	2021-12-31
	Pågående nyanläggning	0	144 225
		0	144 225
Not 10	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	0	0
	Nyanskaffningar	62 100	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	62 100	0
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	0	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-4 658	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-4 658	0
	Redovisat restvärde vid årets slut	57 442	0
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	178	666
	Momsavräkning	27 375	0
	Klientmedel hos SBC	1 795 234	572 101
	Räntekonto hos SBC	4 512	1 050 288
		1 827 299	1 623 055

Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsskötsel	0	8 910
		0	8 910

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	146 776	10 000
	Reservering enligt stadgar	557 000	136 776
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	703 776	146 776

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	ändringsdag
Sparbanken	4,240 %	11 142 048	11 142 048	2025-12-20
Sparbanken	0,800 %	11 639 400	11 639 400	2023-12-30
Sparbanken	1,390 %	11 164 200	11 520 600	2024-09-30
	Summa skulder till kreditinstitut	33 945 648	34 302 048	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-11 995 800	-11 498 448	
		21 949 848	22 803 600	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 32 163 648 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	35 633 648	35 633 648
Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	El	116 579	83 208
	Vatten	37 031	36 999
	Sophämtning	11 516	14 127
	Arvoden	40 000	25 000
	Sociala avgifter	12 568	7 855
	Ränta	4 627	930
	Avgifter och hyror	192 734	177 249
	Snöröjning	0	23 835
	Teknisk förvaltning	0	8 271
	Tillgodo flytt nytt system	1 517	0
		416 572	377 474

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga planerade underhållsarbeten under 2023 enligt underhållsplan.

Styrelsens underskrifter

Lerum den / 2023

Aino Granberg
Ordförande

Robin Eriksson
Ledamot

Lars Jonsson
Ledamot

Jesper Karlsson
Ledamot

Viktor Mårdström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Arthur Kozak
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Stamhusen i Lerum, org.nr. 769635-3270

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Stamhusen i Lerum för år 2022.

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 2022 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.

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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 misstag, 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 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 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 misstag, 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 misstag, 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Stamhusen i Lerum för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 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 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 om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Vår revisionsberättelse har lämnats med digital signering där signeringsdatumet erhålls från signeringsverket.

Lots Revision AB

.....
Arthur Kozak

Föreningsvald revisor

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 277 000	2 070 013	2 070 000
Hyror parkering	140 000	136 617	145 000
Hyror carport	59 000	59 700	66 000
Elintäkter laddstolpe	90 000	3 600	24 000
Överlåtelse/pantsättning	0	20 528	0
Avgift andrahandsuthyrning	0	8 028	0
Öresutjämning	0	-32	0
Fakturerade kostnader	0	5 068	0
Återbäring försäkringsbolag	0	3 963	0
Övriga intäkter	0	-24 076	0
	2 566 000	2 283 409	2 305 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel beställning	-9 000	3 751	-4 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-2 000	4 400	0
Snöröjning/sandning	-50 000	-54 324	-30 000
Hissbesiktning	-5 000	-3 620	-4 000
Gemensamma utrymmen	-1 000	-870	-1 000
Garage/parkering	0	-328	0
Gård	-6 000	-500	-2 000
Serviceavtal	-18 000	-10 933	-17 000
Förbrukningsmateriel	-2 000	-3 271	-1 000
Teleport/hissanläggning	-6 000	-3 005	-6 000
Störningsjour och larm	0	-11 213	0
	-99 000	-79 913	-65 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-21 000	0	-21 000
Lås	0	-151	0
VVS	0	-12 068	0
Elinstallationer	0	-2 288	0
Hiss	0	-14 375	0
	-21 000	-28 882	-21 000
Periodiskt underhåll			
Tak	-15 000	0	-15 000
	-15 000	0	-15 000
Taxebundna kostnader			
El	-700 000	-522 882	-320 000
Vatten	-162 000	-147 272	-155 000
Sophämtning/renhållning	-85 000	-81 768	-61 000
	-947 000	-751 922	-536 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-40 000	-38 559	-43 000
Kabel-TV	-46 000	-50 196	-51 000
Bredband	0	-246	0
	-86 000	-89 001	-94 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-6 000	-4 547	-4 000
Tele- och datakommunikation	-2 000	-1 221	-4 800
Inkassering avgift/hyra	0	-1 542	0
Revisionsarvode extern revisor	-21 000	-19 500	-20 000
Föreningskostnader	-16 000	-13 409	0
Styrelseomkostnader	-3 000	-1 440	0
Fritids- och trivselkostnader	-10 000	-4 016	-30 000
Förvaltningsarvode	-182 000	-172 507	-156 000
Administration	-6 000	-29 845	-5 000
Konsultarvode	0	-50 166	0
	-246 000	-298 192	-219 800
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-40 000	-40 000	-25 000
Arbetsgivaravgifter	-12 500	-12 566	-7 855
	-52 500	-52 566	-32 855
Avskrivningar och nedskrivningar			
Stomme och grund K3	-291 000	-290 133	-291 000
Yttertak K3	-119 000	-118 721	-119 000
Fasader/balkonger K3	-101 000	-100 781	-101 000
Fönster/dörrar och portar K3	-84 000	-83 486	-84 000
Stomkomplettering förening K3	-130 000	-129 472	-130 000
Stomkomplettering medlem K3	-243 000	-242 760	-243 000
Stamledningar VA K3	-81 000	-80 920	-81 000
Värmesystem K3	-106 000	-105 196	-106 000
Luftbehandlingssystem K3	-29 000	-28 529	-29 000
Fastighetsl inkl. svagströ K3	-138 000	-137 564	-138 000
Hissar K3	-23 000	-22 998	-23 000
Sekundärbyggnader K3	-17 000	-16 184	-17 000
Utemiljö allmänt K3	-96 000	-95 686	-96 000
Inventarier	0	-4 658	0
	-1 458 000	-1 457 088	-1 458 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 924 500	-2 757 564	-2 441 655
RÖRELSERESULTAT	-358 500	-474 155	-136 655
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	4 623	0
Låneräntor	-720 000	-361 422	-340 000
Räntekostnader skattekonto	0	-3 444	0
	-720 000	-360 243	-340 000
RESULTAT	-1 078 500	-834 398	-476 655

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se