



2022

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Stenkullen 1-3



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 byggtreprenader 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 Stenkullen 1-3

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 2017 och 2035.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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 och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-07-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-10-20 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-10 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Värmdö.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Gustavsbergs vägförening. Föreningens andel är 13,5. Samfälligheten förvaltar Gustavsberg GA:2.

Styrelsen

Annie Hesselstad	Ordförande
Eva-Lena Lettesjö	Ledamot
Nina Pärnerteg	Ledamot
Sofie Schönberg	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Magnus Wallenius	Ordinarie Extern	Certe Revision
------------------	------------------	----------------

Valberedning

Karolina Eriksson
Weronica Kjell

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-18.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Ösby 1:566	2006	Värmdö

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

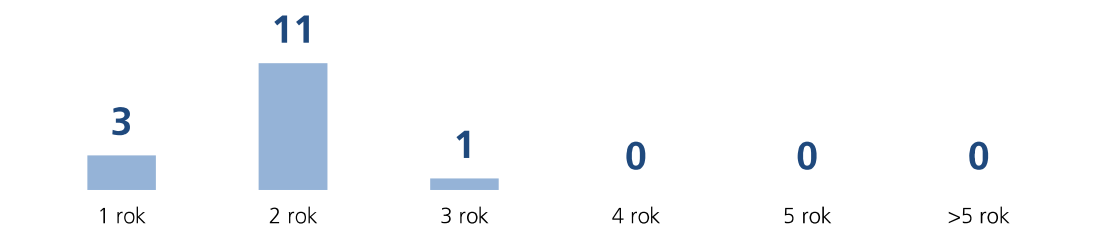
Fastigheten bebyggdes 1912 - 1914 och består av 3 flerbostadshus.
Värdeåret är 1929.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 855 m², varav 855 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 15 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Tvättstuga	Delas med BRF Gröneborg, ÖSBY GA:20
Vedbodar	22 vedbodar varav 4 hyrs ut till Mariagatan 3

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2035. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av kallvattenventil vid vattenmätare hus 2	2022	November
Byte av hela maskinparken i tvättstugan	2022	September
Nedtagning av skadad ek efter återbesiktning träd	2022	December
Montering av källarfönster hus 3	2022	November
Justering av temperatur värmesystem	2022	December
Åtgärder efter 2021 års OVK	2022	Februari
Återbesiktning av 5 st träd	2022	Juli
Reparation av gräsklippare	2022	Juli
Stopp i avlopp hus 1	2022	Mars
Byte avloppsrör utanför och i källare hus 3	2021 - 2022	Januari

Planerat underhåll	År	Kommentar
Optimering av värmesystem	2023	Till följd av ökade servicekostnader och många radiatorer som krånglar
Undersöka avloppsrör utanför samt i källare hus 1	2023	För att undvika akuta problem som uppstod med hus 2 slutet år 2021/start 2022
Måla om vedboden samt dörrar	2023	
En skorsten hus 2 behöver muras om ovannock	2023	Enligt besiktning 2019
Rengöring och besiktning av samtliga vindskivor på alla hus	2023	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Sveriges BostadsrättsCentrum	Ekonomisk förvaltning

Hållbarhetsinformation

Föreningen har energisnåla vitvaror i våra gemensamma utrymmen.

Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

Vid val av leverantörer ställer föreningen krav på aktivt hållbarhetsarbete. Vi vill uppmuntra vår omgivning att öka sitt ansvarstagande. Kraven kan handla om att leverantören aktivt ska minska klimatpåverkan och säkerställa goda arbetsvillkor för sina medarbetare.

För att öka säkerheten för våra medlemmar är våra gemensamma utrymmen utrustade med brandvarnare, brandsläckare och instruktioner för hur vi ska agera vid brand.

Föreningens ekonomi

Alla föreningens lägenheter är upplåtna som bostadsrätter. Föreningens lån uppgår till 2 060 000 kr. Föreningen har en god kassa för kommande underhåll de närmaste åren men varje år behövs en årlig avsättning till fond för yttre underhåll som baseras på den långsiktiga underhållsplanen som uppdateras årligen (enligt föreningens stadgar). På så sätt bibehåller föreningen en god ekonomi på lång sikt. Föreningen jobbar aktivt med att bevaka leverantörers prishöjningar för att kunna hålla nere fasta kostnader. Bl.a. genom att årligen göra egna val med abonnerad effekt för fjärrvärme samt att söka efter bättre och mer prisvärda alternativ och tjänster för föreningen.

Utöver årsavgifter har föreningen även hyresintäkter för förråd och tvättstuga, som även dessa justeras årligen.

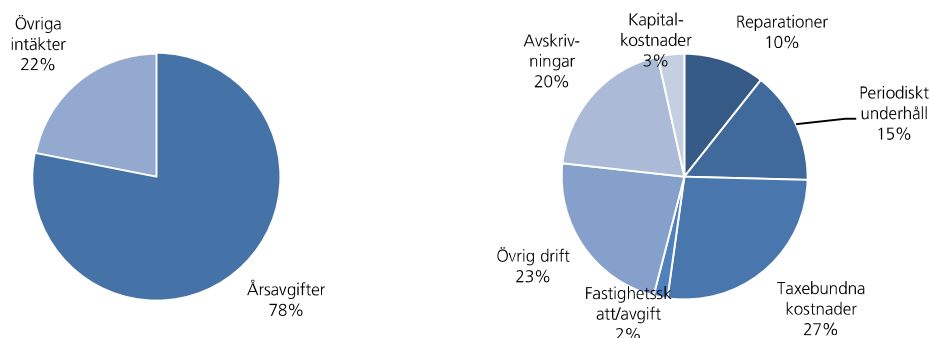
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 8 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-01-01 med 1,50 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 671 553	1 799 759
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	887 242	798 343
Finansiella intäkter	2 093	41
Ökning av kortfristiga skulder	0	97 752
	889 335	896 136
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	991 984	964 538
Finansiella kostnader	45 584	47 725
Ökning av kortfristiga fordringar	19 265	12 078
Minskning av kortfristiga skulder	23 270	0
	1 080 103	1 024 342
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 480 785	1 671 553
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-190 768	-128 206

*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

Vid den ordinarie stämman 18 juni utsågs styrelsen till 4 ordinarie ledamöter. Under detta verksamhetsår har styrelsen haft 8 st protokollförda möten. Inga överlåtelser har skett under året.

En utförlig Underhållsplan är utarbetad och antagen. Det är väsentligt att underhållsplanen används aktivt, d.v.s. att den revideras och går igenom årligen, då förutsättningarna för underhåll ändras över tid.

Flera arbetsdokument finns uppdaterade och genomarbetade av styrelsen så som "Riktlinjer för uteplats", "Riktlinjer för ombyggnation" samt "Riktlinjer för eldstad".

Styrelsen vill påminna om att vid renovering i lägenheterna som påverkar el, vattenradiatorer, radiatorrör, vatten och avloppsstammar, ändringar av väggar, ventilationsrör, ventiler, badrumsfläktar, skorstensstock eller ingrepp bakom ytskikt i golv och takbjälklag så behövs medgivande från styrelsen. Gammalt fyllnadsmaterial i väggar och bjälklag får ej rivas eller bytas ut utan godkännande från styrelsen. Ifylld ansökningsblankett (Ansökan ombyggnad bostadsrätt) med eventuella bilagor (t.ex. ritningar) ska lämnas till styrelsen i god tid innan arbetet påbörjas, minst två månader innan planerat arbete är tänkt att genomföras.

OBS: Föreningen ansvarar för och äger värmesystemet och boende får därför inte göra ändringar och ingrepp i ledningar eller byta/ta bort vattenradiatorer utan godkännande.

Föreningen har ett bindande avtal med Telia som gäller för fiberuppkoppling och kollektiv helhetslösning "Lagom" med bredband, TV och bredbandstelefon. Avtalet gäller samtliga bostadsrätter och debiteras tillsammans med bostadsrättsavgiften månadsvis. (Utöver detta avtal kan enskild boende beställa tilläggstjänster som då debiteras den boende av Telia)

Föreningen är sedan våren 2022 försäkrad via Folksam, vid byte av försäkringsbolag så togs även det gemensamma bostadsrättstillägget bort, vilket innebär att varje enskild boende måste teckna ett eget tillägg för detta.

Varje vår och höst anordnas städdagar i föreningen, då vi tillsammans arbetar med underhåll av gemensamma ytor, grönområden och fastighetsskötsel. Under städdagarna brukar det vara hög uppslutning på medlemmar och tillsammans gör vi insatser under dagen som är av stort värde för föreningen och dess underhåll. Det efterföljande fiket är också ett bra tillfälle för styrelsen att kunna förmedla aktuell information om vad som händer i föreningen samt en chans att bekanta sig med grannar.

Under året har ca 6 st infobrev delats ut till boende gällande städdagar, information om underhållsarbete, årligt infobrev samt information om avgiftshöjning.

Styrelsen genomför årligen en kontroll av brandskyddet genom ett frågeformulär till boende, som fylls i och returneras till styrelsen. Detta för att säkerställa att tillförlitlig och fungerande brandsäkerhetsutrustning finns i alla lägenheter. Varje lägenhet ska vara utrustad med brandsläckare och brandvarnare. Även samtliga källarförråd i föreningen är utrustade med brandvarnare och brandsläckare.

Vid slutet av året fick alla boende det årliga infobrevet med fakta och svar på olika praktiska frågor t.ex. vad som gäller vid försäljning, renovering, brandsäkerhet, källarutrymmen, sophantering, snöröjning samt uteplatser. Aktuellt infobrev hittas även på SBC.

Utfört underhåll år 2022

- Omfattande byte av avloppsrör utanför och i källare hus 3, upptäcktes av medlem pga lukt och blev akut åtgärd samt jobb. Utfört av RB Rörteknik, december 21/ januari 22
- Åtgärder efter 2021 års OVK. Utfört av Värmdö Klimatteknik AB, februari.
- Byte av försäkringsbolag vid chockhöjning av premie år slutet av år 2021. Föreningen bytte bolag från Trygg-Hansa till Folksam, vilket också medförde att det gemensamma bostadsrättstillägget försvann och nu måste tecknas enskilt av varje medlem. Mars
- Gräsklippare på årlig service. Utfört av Gardenstore Mölnvik, mars
- Grus till föreningen. Utfört av Mark och Väg Ingarö AB, mars.
- Stopp i avlopp hus 1. Utfört av Miljövision Per Göransson AB, mars.
- Reparation av gräsklippare. Utfört av Gardenstore Mölnvik, juli
- Återbesiktning av 5 st träd efter på föreningens mark. Utfört av Svenska trädmästarna AB, juli.
- Byte av hela maskinparken i tvättstugan. Utfört av Electrolux Laundry Service AB, september.
- Byte av kallvattenventil vid vattenmätare hus 2. Utfört av Mörtlös Rör AB, november
- Montering av källarfönster hus 3. Utfört av Östermalm Värmdö Fastighetsförädlare, november.
- Justering av värmesystemet för att höja temperatur. Utfört av Mörtlös Rör AB, december.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 15 st
Överlåtelse under året: 0 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 19
Tillkommande medlemmar: 0
Avgående medlemmar: 0
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 19

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	806	794	783	771
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 409	2 409	2 409	2 409
Elkostnad/m ² totalyta	100	69	64	74
Värmekostnad/m ² totalyta	190	198	193	203
Vattenkostnad/m ² totalyta	87	89	79	74
Kapitalkostnader/m ² totalyta	53	56	47	40
Soliditet (%)	80	81	82	82
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-404	-469	-197	-349
Nettoomsättning (tkr)	887	778	751	744

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 855 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	9 000 000	0	0	9 000 000
Upplåtelseavgifter	6 402 970	0	0	6 402 970
Fond för yttre underhåll	80 759	50 000	-86 141	116 900
S:a bundet eget kapital	15 483 729	50 000	-86 141	15 519 870
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-5 978 075	-50 000	-383 188	-5 544 887
Årets resultat	-403 683	-403 683	469 329	-469 328
S:a fritt eget kapital	-6 381 758	-453 683	86 141	-6 014 216
S:a eget kapital	9 101 971	-403 683	0	9 505 654

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-403 683
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 928 075
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-50 000
summa balanserat resultat	-6 381 758

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

80 759
-6 300 999

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	886 938	777 957
Övriga rörelseintäkter	Not 3	304	20 386
Summa rörelseintäkter		887 242	798 343
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-852 003	-839 189
Övriga externa kostnader	Not 5	-86 103	-79 352
Personalkostnader	Not 6	-53 878	-45 997
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-255 449	-255 449
Summa rörelsekostnader		-1 247 433	-1 219 987
RÖRELSERESULTAT		-360 192	-421 645
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 093	41
Räntekostnader och liknande resultatposter		-45 584	-47 725
Summa finansiella poster		-43 491	-47 684
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-403 683	-469 328
ÅRETS RESULTAT		-403 683	-469 328

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,12	9 806 402	10 061 851
Summa materiella anläggningstillgångar	9 806 402	10 061 851
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	9 806 402	10 061 851
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	8 442	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	720 649	289 985
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	0	10 610
Summa kortfristiga fordringar	729 091	300 595
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	795 674	1 395 674
Summa kassa och bank	795 674	1 395 674
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 524 765	1 696 269
SUMMA TILLGÅNGAR	11 331 168	11 758 120

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		15 402 970	15 402 970
Fond för yttre underhåll	Not 11	80 759	116 900
Summa bundet eget kapital		15 483 729	15 519 870
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 978 075	-5 544 887
Årets resultat		-403 683	-469 328
Summa fritt eget kapital		-6 381 758	-6 014 216
SUMMA EGET KAPITAL		9 101 971	9 505 654
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	2 060 000	2 060 000
Leverantörsskulder		43 680	113 482
Övriga skulder		21 311	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	104 205	78 984
Summa kortfristiga skulder		2 229 196	2 252 466
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 331 168	11 758 120

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. 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.

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

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	40 år	40 år
Bredband	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	689 355	679 168
Hyrer förråd	4 080	1 454
Bredbandsintäkter	53 820	53 820
Tvättstuga	130 290	43 496
Överlåtelse/pantsättning	483	0
Avgift andrahandsuthyrning	8 882	0
Öresutjämning	28	19
	886 938	777 957

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Försäkringsersättning	0	20 038
Övriga intäkter	304	348
	304	20 386

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	2 497	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	16 863	0
	Snöröjning/sandning	22 375	20 938
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	22 188
	Gemensamma utrymmen	666	500
	Gård	0	3 396
	Förbrukningsmateriel	495	2 749
	Fordon	4 168	6 449
		47 064	56 221
	Reparationer		
	Tvättstuga	1 166	13 206
	Källare	0	2 648
	VVS	110 471	27 858
	Ventilation	17 439	3 369
	Elinstallationer	0	1 213
	Fönster	5 500	8 166
	Mark/gård/utemiljö	3 463	0
	Vattenskada	0	212 510
		138 039	268 970
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	190 760	0
	Fasad	0	86 141
		190 760	86 141
	Taxebundna kostnader		
	El	85 774	58 677
	Värme	162 446	169 044
	Vatten	73 999	76 297
	Sophämtning/renhållning	24 689	22 277
		346 909	326 296
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	39 802	13 032
	Markhyra/välgavgift/avgäld	12 825	12 825
	Bredband	53 820	53 820
		106 447	79 677
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	22 785	21 885
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	852 003	839 189

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	0	313
	Revisionsarvode extern revisor	13 688	13 688
	Föreningskostnader	1 430	848
	Styrelseomkostnader	0	748
	Fritids- och trivselkostnader	420	945
	Förvaltningsarvode	54 437	53 260
	Administration	11 788	2 824
	Konsultarvode	0	2 456
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 340	4 270
		86 103	79 352

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	41 000	35 000
	Sociala kostnader	12 878	10 997
		53 878	45 997
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	38 387	38 387
	Förbättringar	217 062	217 062
		255 449	255 449
Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	13 568 492	13 568 492
	Utgående anskaffningsvärde	13 568 492	13 568 492
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 506 641	-3 251 192
	Årets avskrivningar enligt plan	-255 449	-255 449
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 762 090	-3 506 641
	Planenligt restvärde vid årets slut	9 806 402	10 061 851
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 441 091	1 441 091
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	7 400 000	5 800 000
	Taxeringsvärde mark	4 485 000	3 417 000
		11 885 000	9 217 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	11 885 000	9 217 000
		11 885 000	9 217 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	21 523	0
	Skattefordran	3 406	4 306
	Klientmedel hos SBC	110 038	214 867
	Fordringar	10 610	9 800
	Räntekonto hos SBC	575 073	61 012
		720 649	289 985

Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31	
	Tvättstugeintäkter	0	10 610	
		0	10 610	
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31	
	Vid årets början	116 900	100 000	
	Reservering enligt stadgar	50 000	50 000	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-86 141	-33 100	
	Vid årets slut	80 759	116 900	
Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsda g
	2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	
	Handelsbanken 3,350 %	510 000	510 000	Rörligt
	Handelsbanken 4,050 %	1 550 000	1 550 000	Rörligt
	Summa skulder till kreditinstitut	2 060 000	2 060 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-2 060 000	-2 060 000	
		0	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 060 000 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 13 STÄLLDA SÄKERHETER		2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar		5 850 000	5 850 000
Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		2022-12-31	2021-12-31
Arvoden		16 160	10 160
Sociala avgifter		5 077	3 194
Ränta		15 565	7 632
Avgifter och hyror		67 403	57 998
		104 205	78 984

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS
SLUT

Pågående och planerat underhåll år 2022/2023

- Nedtagning av skadad ek vid soptunnor ned mot Mariagatan, beslut efter återbesiktning under sommaren.
- Mura om vittrad och frostsprängd skorsten, västra skorstenen på hus 2.
- Rengöring och ev. utbyte av vindskivor på samtliga fastigheter
- Undersöka avloppsrör utanför samt i källare hus 1 för att undvika samma akuta problem som uppstod i slutet på år 2021 i hus 3.
- Optimera energiförbrukning samt se över värmesystemet
- Måla om förrådslängan, gemensamt projekt för medlemmar. Anmäl gärna intresse till styrelsen.

Styrelsens underskrifter

Värmdö den / 2023

Annie Hesselstad
Ordförande

Eva-Lena Lettesjö
Ledamot

Nina Pärnerteg
Ledamot

Sofie Schönberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Magnus Wallenius
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Stenkullen 1-3

Org.nr 769607-3449

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Stenkullen 1-3 för räkenskapsåret 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 2022-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Stenkullen 1-3 för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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.

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