

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Södra Stenhagen

716420-2652

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Södra Stenhagen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna: Glaset 13, Kalken 2 och Skopan 37 i Gribbylund. Täby kommun. Föreningen är en privatbostadsrättsförening och innehar marken med äganderätt. Fastigheterna ingår inte i någon samfällighet.

Bostadsbestånd

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

I fastigheterna finns 64 lägenheter varav 38 lägenheter på Missionsvägen (södra) och 26 på Fortvägen (norra). På Missionsvägen finns även fyra förrådsbyggnader med förråd för varje lägenhet och på Fortvägen finns fyra garagebyggnader med bilplats och förråd för varje lägenhet.

Område	Antal	Storlek	Yta	Andelstal
Södra området	16	1 rum och kök	41,4	1,62017%
	18	4 rum och kök	97,8	3,28533%
	4	4 rum och kök	118,4	<u>3,73537%</u> S:a 100%
Norra området	16	2 rum och kök	61,6	3,31065%
	10	4 rum och kök	97,8	<u>4,70296%</u> S:a 100%

Styrelsens sammansättning

Vid ordinarie föreningsstämma 2023-06-07 valdes nedanstående personer att företräda föreningen i styrelsen.

Ordinarie ledamöter:

Robin Cano Sjögren
Mats Pernfors
Lars Thorell
Catharina Malmengård

Suppleanter:

Hans Gustafsson
Fredrik Söderman

Till revisorer har valts:

Ordinarie revisor:	Anneli Richardson	RSM
Revisorssuppleant:	Malin Lanneborn	RSM

Styrelsen har under 2023 haft 11 styrelsemöten och en ordinarie föreningsstämma (årsstämma).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har inte haft behov av några större renoveringar under året. Inga större renoveringar planeras under de närmast kommande åren, men underhållsplanen uppdateras löpande.

Föreningen är fortsatt med i Grannsamverkan samt medlem i Bostadsrätterna. Styrelsen har vid behov tagit hjälp av Bostadsrätternas experter och deltagit i utbildningar/informationsträffar som de anordnat. Förening har under året haft två städ/aktivitetsdagar.

Under året har sju lägenheter bytt ägare inom föreningen.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	3 095	2 974	2 720	2 727	2 720
Resultat efter finansiella poster	406	410	896	938	823
Soliditet (%)	58,3	57,8	56,9	55,5	54,1
Kassalikviditet (%)	1 082,2	1 352,9	1 673,9	1 390,5	1 145,3
Sparande per kvm (kr/kvm)	200	200	301	309	285
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	8 021	8 155	8 391	8 639	8 871
Räntekänslighet (%)	11,0	11,6	13,1	13,3	13,9
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	98,4	100,0	100,0	100,0	100,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	25	27	15	11	13

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Skuldsättning per kvm och räntekänslighet avser endast södra området da norra området är skuldfritt.



Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	26 838 000	3 672 578	2 026 937	409 503	32 947 018
Disposition av föregående års resultat:		400 000	9 503	-409 503	0
Årets resultat				406 031	406 031
Belopp vid årets utgång	26 838 000	4 072 578	2 036 440	406 031	33 353 049

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 036 440
årets vinst	406 031
	2 442 471

disponeras så att	
Avsättning till yttre fond	400 000
i ny räkning överföres	2 042 471
	2 442 471

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

5

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		3 094 861	2 974 120
Övriga rörelseintäkter		50 553	0
Summa rörelseintäkter		3 145 414	2 974 120
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-986 530	-1 055 807
Personalkostnader	3	-130 762	-130 104
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-564 532	-564 532
Fastighetsavgift		-471 200	-450 256
Summa rörelsekostnader		-2 153 024	-2 200 699
Rörelseresultat		992 390	773 421
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		167 158	12 516
Räntekostnader och liknande resultatposter		-753 517	-376 434
Summa finansiella poster		-586 359	-363 918
Resultat efter finansiella poster		406 031	409 503
Resultat före skatt		406 031	409 503
Årets resultat		406 031	409 503

6

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	50 454 758	51 019 290
Summa materiella anläggningstillgångar		50 454 758	51 019 290
Summa anläggningstillgångar		50 454 758	51 019 290
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		170 419	76 795
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		92 782	295 962
Summa kortfristiga fordringar		263 201	372 757
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		6 492 216	5 616 437
Summa kassa och bank		6 492 216	5 616 437
Summa omsättningstillgångar		6 755 417	5 989 194
SUMMA TILLGÅNGAR		57 210 175	57 008 484

←

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		26 838 000	26 838 000
Fond för yttre underhåll		4 072 578	3 672 578
Summa bundet eget kapital		30 910 578	30 510 578
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 036 440	2 026 937
Årets resultat		406 031	409 503
Summa fritt eget kapital		2 442 471	2 436 440
Summa eget kapital		33 353 049	32 947 018
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	5	23 232 904	23 618 768
Summa långfristiga skulder		23 232 904	23 618 768
Kortfristiga skulder			
Skatteskulder		55 963	38 471
Övriga skulder		0	14 850
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		568 259	389 377
Summa kortfristiga skulder		624 222	442 698
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		57 210 175	57 008 484

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		877 231	859 759
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		564 532	564 532
Betald skatt		-547 332	-470 809
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		894 431	953 482
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		203 180	-271 853
Förändring av kortfristiga skulder		164 032	90 949
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 261 643	772 578
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		-385 864	-684 064
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-385 864	-684 064
Årets kassaflöde		875 779	88 514
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		5 616 437	5 527 923
Likvida medel vid årets slut		6 492 216	5 616 437

4

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

From år 2000 har Bostadsrättsföreningen Södra Stenhagen tillämpat progressiva avskrivningar som gjordes i takt med med amorteringarna av annuitetslån. Den progressiva planen har på grund av K2-regelverket övergetts och linjär avskrivning införts from 2014. Avskrivning sker numera (från 2014) linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocenter har tillämpats:

Byggnader, t.o.m 1999	0.5%
Byggnader, fr.o.m 2000 t.o.m 2013	enligt annuitet
Byggnader, fr.o.m 2014	1%

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

<

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Not 2 Arvode till revisorer

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föräns av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2023	2022
RSM		
Revisionsuppdrag	27 500	23 000
	27 500	23 000

Not 3 Styrelsearvoden

	2023	2022
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Löner och andra ersättningar	99 500	99 000
Sociala kostnader	31 262	31 104
Totala löner, andra ersättningar och sociala kostnader	130 762	130 104

Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnader	56 453 214	56 453 214
Ingående anskaffningsvärde mark	4 370 000	4 370 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	60 823 214	60 823 214
Ingående avskrivningar	-9 803 924	-9 239 392
Årets avskrivningar	-564 532	-564 532
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 368 456	-9 803 924
Utgående redovisat värde	50 454 758	51 019 290

6

Not 5 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Swedbank	2,33	2025-03-25	6 241 493	6 308 693
Swedbank	4,54	Rörligt	5 739 219	5 760 595
Swedbank	2,33	2025-03-25	4 799 688	4 939 688
Swedbank	4,61	Rörligt	6 452 504	6 609 792
			23 232 904	23 618 768
Kortfristig del av långfristig skuld			355 864	385 864

Not 6 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Avgifterna på södra området har höjts med ca 6% under 2024.

Not 7 Ställda säkerheter

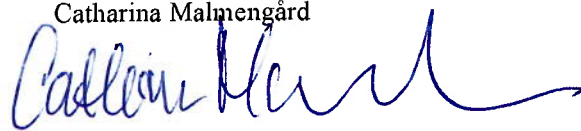
	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	39 847 615	39 847 615
	39 847 615	39 847 615


Täby den 16 maj 2024


Lars Thorell
Ordförande

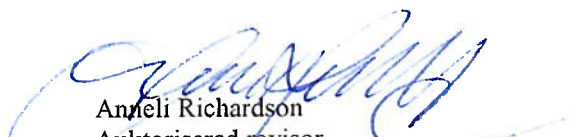

Robin Cano Sjögren

Catharina Malmengård




Mats Pernfors

Min revisionsberättelse har lämnats den 20 maj 2024


Anneli Richardson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Södra Stenhagen

Org.nr 716420-2652

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Södra Stenhagen för räkenskapsåret 2023.

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 2023-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 Brf Södra Stenhagen för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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:

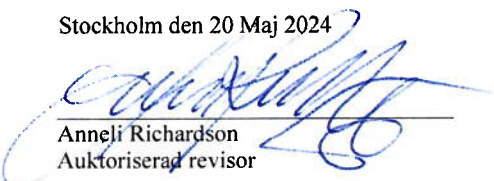
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgar.

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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse 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 revisionsssed 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.

Stockholm den 20 Maj 2024


Anneli Richardson
Auktoriserad revisor