



# 2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Stensunda



# 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 dessa 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 bostadsrättsföreningen. 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. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den 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. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

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 utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

### Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

**Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)**

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Stensunda

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

---

## 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 2019 och 2060.
- 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.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-04-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989-06-01 och nuvarande stadgar registrerades 2019-06-20 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Sollentuna.

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

#### Styrelsen

Mattias Hjelmgren	Ledamot	omval 1 år
Mario Fernando Leon Molina	Ledamot	omval 1 år
Gabriella Nyqvist Sjödin	Ledamot	omval 2 år
Bengt Åke Sköld	Ledamot	omval 2 år
Anna Gunilla Elisabeth Wahlén	Ledamot	omval 1 år
Rolf Gustaf Hjortzberg	Suppleant	omval 1 år
Ruth Clasine Siösteen-Renman	Suppleant	omval 2 år

#### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Mattias Hjelmgren, Rolf Gustaf Hjortzberg, Mario Fernando Leon Molina, Gabriella Nyqvist Sjödin, Ruth Clasine Siösteen-Renman, Bengt Åke Sköld och Anna Gunilla Elisabeth Wahlén.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Carina Toresson

Ordinarie Extern

Toresson Revision AB

### Valberedning

Göran Korsvall  
Gunnar Örneus

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-19.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Rotfrukten 42	1989	Sollentuna

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1987 och består av 3 flerbostadshus.

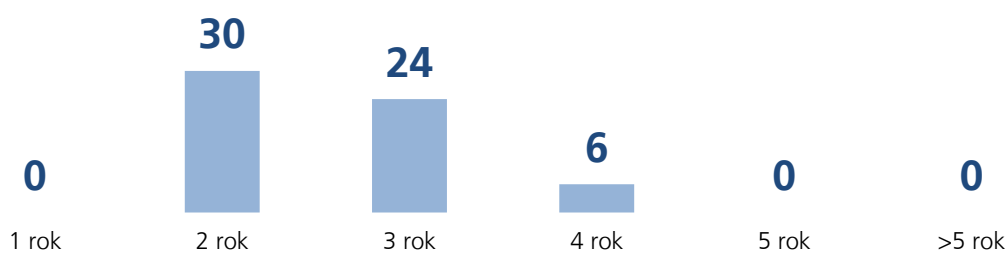
Värdeåret är 1989.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 612 m<sup>2</sup>, varav 4 912 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 700 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 60 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Verksamhet i lokalerna

Garage

### Yta

700 m<sup>2</sup>

### Löptid

Tillsvidare

### Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga

### Kommentar

Välutrustad tvättstuga för två användare samtidigt

**Teknisk status**

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2060. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

<b>Utfört underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Tätskikt terrasser	2020	Bytt tätskikt på terrasser hus 12 och 16
Ny plantering	2020	Bytt ut nästan hela planteringen.
Rabatterna	2019	Byter ut växtligheten, rensat
Soprum och cykelförråd	2019	Renovera väggar o tak
Plåtskydd terrasslådor	2019	Förhindrar vatten att rinna ner mot garagetaken.
Byte av motorvärmare	2019	Nya stolpar
Terassodlingslådor front och sida	2018	Jord,mossa och sot borttaget.
högtrycksrengjorda		
Målning garageportar	2018	
Lagat skärmtak	2018	
Cykelförråden städade och organiserade.	2017	Cyklar avlägsnade och krokär monterade.
Tätning av garageportar	2017	Lägre ljudnivå och mindre drag
Stamspolning,rensning av tvättstugeavlopp	2017	Rensat fram till pumpgrop
Loftgångar och räcken högtrycksrengjorda	2017	Mattor säkrats mot kastvindar
Markledning fram till kommunalt avlopp.	2017	Avlopp,dagvattenbrunnar rensade och spolade.Pumpgrop tömd.
Fönster renoverade och målade	2016	Skadat trä i bågar och karmar har bytts ut
Fläktar i garagen uppdaterade	2016	Fläktarna styrs med CO2 sensor
Stamspolning av 3 hus	2016	Kontroll av avlopp
Yttertak omlagt	2015	Bitumenbaserad duk kompletterad med underliggande isolering.
Takvärme uppgraderad	2014	Befintlig takvärme kompletterad med termostat
Lägenheternas fläktar för frånluft bytta	2014	Fläktarna nu direktdrivna och frekvensstyrda
Obligatorisk ventilations kontroll utförd	2014	Ska ske vart 6 år, enligt myndighetskrav
Renovering av golv och stödväggar i garage	2013 - 2014	Renovering görs för att motverka skador från smältvatten som dras in med bilarna
<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Terrasser hus 14	2021	Enligt underhållsplan
Planteringen sista tredjedelen	2021	Enligt underhållsplan
OVK	2021	Enligt undershållsplan
Byte pumpsystem	2021	Genomgående utslitet
Målning trapphusen, loftgångsräcken mm	2022	Enligt underhållsplan
Tvättstugan maskiner bytes ev.	2022	Enligt underhållsplan
Ventilationsaggregat garagen utbytes	2022	Enligt underhållsplan
Stamreglerventiler utbytes	2023	Enligt underhållsplan
Terrassdörrar/fönster	2023	Enligt underhållsplan

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Bredband	Com Hem
Kabel TV	Com Hem
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Markskötsel o Snöröjning	MK Trädgård
Trappstädning	Renik, Rolf Niklasson
Entremattor	Elis/Berendsen Textil AB
Hushållssopor	RenoNorden
Hissar	Hiss & Elteknik
Fläktar	Aircano AB
Garageportar	Kone AB
Pumpgrop/avlopp	Sollentuna Pumpservice/Pumphuset
Förpackningar och plast	Stena Recycling
Fuktkontroll våtutrymmen	Anticimex
Värme och vatten	SEOM

## Föreningens ekonomi

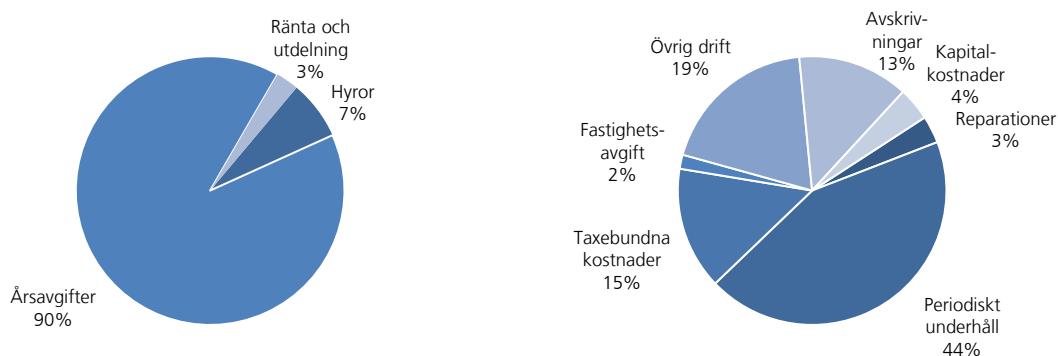
Föreningen har klarat av stora renoveringar under året utan att behöva låna pengar till dessa. Vi sålde av vårt hela innehav av fonden Multi Asset 25 och försäljningen inbringade en vinst på drygt 111 000 kr som oavkortat gick åt till ovan nämnda renoveringar.

I november förhandlade vi ner räntekostnaderna för våra lån med ca 100 000 kr/år vilket ger oss lite större ekonomiskt utrymme framöver.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 575 456</b>	<b>2 269 881</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	4 010 083	4 108 929
Finansiella intäkter	113 189	206 263
Minskning kortfristiga fordringar	606 046	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	98 332
	<b>4 729 319</b>	<b>4 413 525</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 651 748	3 552 152
Finansiella kostnader	224 419	291 608
Ökning av kortfristiga fordringar	0	3 226
Minskning av långfristiga skulder	1 425 518	260 964
Minskning av kortfristiga skulder	122 221	0
	<b>6 423 907</b>	<b>4 107 950</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>880 868</b>	<b>2 575 456</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-1 694 588</b>	<b>305 575</b>

\*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 1 429 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

Terrassrenoveringar i hus 12 och 16 (hus 14 sker under 2021) har genomförts. Tätskikten har under flera år läckt igenom regnvatten och detta påverkar hållfastheten i konstruktionen negativt. Åtgärder krävdes inom kort enligt anlåtade och av varandra oberoende experter på området. Kostsamt men absolut nödvändigt.

Planteringarna har gjorts om från grunden och är till 2/3 klart - resterande sker under 2021 - med syfte att få en längre blomningsperiod och genom detta skänka ett trevligare intryck för boende och besökare samt utöver det även försvåra för ev inbrottstjuvar att agera ostört bakom stora buskage.

### Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 60 st  
Överlåtelse under året: 3 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 77  
Tillkommande medlemmar: 4  
Avgående medlemmar: 5  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 76

### Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	757	778	841	841
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	4 485	4 775	4 828	5 129
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	25	27	26	23
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	80	86	85	83
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	28	26	24	22
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	40	52	41	46
Soliditet (%)	28	30	30	26
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 503	-279	1 237	1 521
Nettoomsättning (tkr)	4 010	4 109	4 429	4 419

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 912 m<sup>2</sup> bostäder och 700 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	6 354 000	0	0	6 354 000
Fond för yttre underhåll	2 285 268	628 500	0	1 656 768
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>8 639 268</b>	<b>628 500</b>	<b>0</b>	<b>8 010 768</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	1 425 263	-628 500	-278 567	2 332 330
Årets resultat	-1 502 895	-1 502 895	278 567	-278 567
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-77 632</b>	<b>-2 131 395</b>	<b>0</b>	<b>2 053 763</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>8 561 636</b>	<b>-1 502 895</b>	<b>0</b>	<b>10 064 531</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 502 895
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 053 763
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-628 500
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-77 632</b>

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

2 285 000
<b>2 207 368</b>

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



---

# Resultaträkning

---

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 009 783	4 108 927
Övriga rörelseintäkter	Not 3	301	2
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 010 083</b>	<b>4 108 929</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-4 167 573	-3 062 529
Övriga externa kostnader	Not 5	-347 024	-344 399
Personalkostnader	Not 6	-137 151	-145 224
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-750 000	-750 000
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 401 748</b>	<b>-4 302 152</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-1 391 665</b>	<b>-193 223</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		113 189	206 263
Räntekostnader och liknande resultatposter		-224 419	-291 608
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-111 230</b>	<b>-85 345</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 502 895</b>	<b>-278 567</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 502 895</b>	<b>-278 567</b>

## Balansräkning

		2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8,13	30 136 436	30 886 436
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>30 136 436</b>	<b>30 886 436</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>30 136 436</b>	<b>30 886 436</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		953	1 013
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	903 719	2 068 016
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>904 672</b>	<b>2 069 029</b>
<b>KORTFRISTIGA PLACERINGAR</b>	Not 10		
Kortfristiga placeringar		0	604 432
		<b>0</b>	<b>604 432</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		1 215	533 060
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 215</b>	<b>533 060</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>905 887</b>	<b>3 206 521</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>31 042 323</b>	<b>34 092 957</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		6 354 000	6 354 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	2 285 268	1 656 768
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>8 639 268</b>	<b>8 010 768</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		1 425 263	2 332 330
Årets resultat		-1 502 895	-278 567
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-77 632</b>	<b>2 053 763</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>8 561 636</b>	<b>10 064 531</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	21 798 364	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>21 798 364</b>	<b>0</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	230 672	23 454 554
Leverantörsskulder		56 354	171 186
Skatteskulder		7 114	3 994
Övriga skulder		34 088	34 240
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	354 094	364 452
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>682 323</b>	<b>24 028 426</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>31 042 323</b>	<b>34 092 957</b>

## Noter

Belopp anges i 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 årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	63 år	63 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	3 716 058	3 819 280
Hyror parkering moms	12 320	6 720
Hyror parkering	54 358	58 364
Hyror garage	227 036	224 554
Öresutjämning	11	8
	<b>4 009 783</b>	<b>4 108 927</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Övriga intäkter	301	2
	<b>301</b>	<b>2</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel beställning	0	2 820
	Fastighetsskötsel gård beställning	118 125	130 553
	Snöröjning/sandning	24 132	78 974
	Städning entreprenad	49 020	48 551
	Städning enligt beställning	5 409	3 999
	Mattvätt/Hyrmattor	18 287	18 357
	Hissbesiktning	5 404	2 948
	Myndighetstillsyn	4 200	12 150
	Gemensamma utrymmen	1 518	2 867
	Garage/parkering	1 969	4 063
	Gård	5 911	7 058
	Serviceavtal	18 746	51 317
	Förbrukningsmateriel	1 967	7 034
	Teleport/hissanläggning	5 674	0
	Störningsjour och larm	0	2 744
	Brandskydd	19 156	17 763
	Fordon	506	6 010
		<b>280 023</b>	<b>397 208</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	0	28 719
	Tvättstuga	23 301	35 220
	Entré/trapphus	0	544
	Lås	0	3 363
	VVS	52 950	48 783
	Värmeanläggning/undercentral	6 765	8 018
	Ventilation	38 707	18 874
	Elinstallationer	8 844	56 279
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	7 264	7 083
	Hiss	22 418	11 389
	Garage/parkering	1 853	5 076
	Skador/klotter/skadegörelse	24 724	4 000
		<b>186 826</b>	<b>227 348</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	0	177 800
	Gemensamma utrymmen	0	847 483
	Tvättstuga	0	20 035
	Balkonger/altaner	1 805 000	0
	Mark/gård/utemiljö	653 750	132 506
		<b>2 458 750</b>	<b>1 177 824</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	138 296	151 365
	Värme	449 840	482 329
	Vatten	158 058	146 165
	Sophämtning/renhållning	83 338	69 036
	Grovsopor	2 231	15 450
		<b>831 763</b>	<b>864 345</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	121 353	111 215
	Kabel-TV	142 499	186 672
	Bredband	49 420	4 097
		<b>313 272</b>	<b>301 984</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>96 940</b>	<b>93 820</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>4 167 573</b>	<b>3 062 529</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Kreditupplysning	613	2 800
	Tele- och datakommunikation	5 772	4 936
	Inkassering avgift/hyra	450	1 275
	Hysesförluster	0	0
	Revisionsarvode extern revisor	16 669	16 669
	Föreningskostnader	1 376	1 107
	Fritids- och trivselkostnader	0	1 291
	Förvaltningsarvode	217 960	214 666
	Administration	5 334	11 525
	Korttidsinventarier	0	20 750
	Konsultarvode	91 788	62 438
	Tidningar facklitteratur	802	802
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 260	6 140
		<b>347 024</b>	<b>344 399</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	112 500	118 750
	Sociala kostnader	24 651	26 474
		<b>137 151</b>	<b>145 224</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Byggnad	750 000	750 000
		<b>750 000</b>	<b>750 000</b>

<b>Not 8</b>	BYGGNADER OCH MARK	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>			
	Vid årets början	47 407 022	47 407 022	
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>47 407 022</b>	<b>47 407 022</b>	
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>			
	Vid årets början	-16 520 586	-15 770 586	
	Årets avskrivningar enligt plan	-750 000	-750 000	
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-17 270 586</b>	<b>-16 520 586</b>	
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>30 136 436</b>	<b>30 886 436</b>	
	<b>Taxeringsvärde</b>			
	Taxeringsvärde byggnad	50 120 000	50 120 000	
	Taxeringsvärde mark	31 000 000	31 000 000	
		<b>81 120 000</b>	<b>81 120 000</b>	
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>			
	Bostäder	80 000 000	80 000 000	
	Lokaler	1 120 000	1 120 000	
		<b>81 120 000</b>	<b>81 120 000</b>	
<b>Not 9</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	
	Skattekonto	24 066	25 620	
	Klientmedel hos SBC	879 653	2 042 396	
		<b>903 719</b>	<b>2 068 016</b>	
<b>Not 10</b>	KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
		<b>Bokfört värde</b>	<b>Verkligt värde</b>	<b>Bokfört värde</b>
		<b>2020-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Multi Asset 25	0	0	604 432
		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>604 432</b>
<b>Not 11</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	
	Vid årets början	1 656 768	1 134 327	
	Reservering enligt stadgar	628 500	628 500	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt styrelsebeslut	0	-106 059	
	<b>Vid årets slut</b>	<b>2 285 268</b>	<b>1 656 768</b>	

**Not 12** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats 2020-12-31</b>	<b>Belopp 2020-12-31</b>	<b>Belopp 2019-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Handelsbanken	0,000 %	0	1 194 846	
SEB	0,420 %	11 014 518	11 129 854	2022-11-28
SEB	0,420 %	11 014 518	11 129 854	2022-11-28
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>22 029 036</b>	<b>23 454 554</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-230 672	-23 454 554	
		<b>21 798 364</b>	<b>0</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 20 875 676 kr.



<b>Not 13</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	42 163 000	42 163 000

<b>Not 14</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Ränta	0	14 978
	Avgifter och hyror	354 094	349 474
		<b>354 094</b>	<b>364 452</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Terrassrenovering i hus 14 kommer att ske.

Sista tredjedelen av planteringarnas omgörning sker under året.

Pumpstationen (ålderstigen) byts ut mot ny pga ett omfattande slitage och reservdelar ej längre finns att tillgå.

Planerad OVK 2020 sköts upp till 2021 pga risk för smittspridning av Corona-virus.

Fläktaggregaten till garagen byts ut.

En laddstolpe för elbil planeras att installeras.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

---

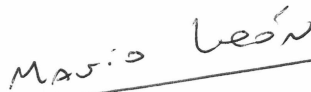
## Styrelsens underskrifter

---

SOLLENTUNA den 22 / 3 2021



Mattias Hjelmgren  
Ledamot



Mario Fernando Leon Molina  
Ledamot



Gabriella Nyqvist Sjödin  
Ledamot

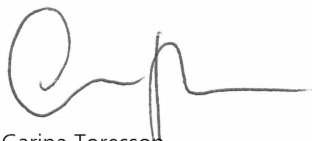


Bengt Åke Sköld  
Ledamot



Anna Gunilla Elisabeth Wahlén  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 7 / 4 2021



Carina Toresson  
Extern revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen  
Stensunda, org.nr 716419-8793.

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF  
Stensunda för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt  
upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i  
alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens  
ställning per den 31 december 2020 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 god revisionsssed i Sverige.  
Mitt ansvar enligt den standarden 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 detta 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 på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för  
bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta  
verksamheten. Den upplyser, när så 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 på fel, och att lämna en  
revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig  
säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen  
garanti för att en revision som utförts enligt god  
revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en  
väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan  
uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 min revision använder jag professionellt  
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning  
under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under  
revisionen, däribland 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  
Stensunda för räkenskapsåret 2020 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 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:

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

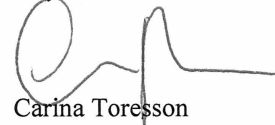
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 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 grunder 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 714 2021



Carina Toresson

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över 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!



Sveriges  
BostadsrättsCentrum

**KONTOR**

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)