

# Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

BRF Stensötan  
Org nr: 7855001843



---

# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Stensötan får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2022-01-01 till 2022-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1950-06-26. Nuvarande stadgar registrerades 2017-08-31.

Föreningen har sitt säte i Sandvikens kommun.

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

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 276% till 143%.

I resultatet ingår avskrivningar med 544 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -1 290 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 837 m<sup>2</sup>, vilket motsvarar 10 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Stensötan i Sandvikens Kommun. Byggnaderna är uppförda 1950. Fastigheternas adress är Polhemsgatan och Thulegatan i Sandviken.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
6	66	24	6	102

### Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage	P-platser
45	8	89

Total tomtarea 18 767 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 6 753 m<sup>2</sup>

Total lokalarea 1 611 m<sup>2</sup>



Årets taxeringsvärde	44 983 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	35 875 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 5,49 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.



## Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 834 tkr och planerat underhåll för 2 761 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmissigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m<sup>2</sup>. Beloppet per m<sup>2</sup> (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 032 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 124 kr/m<sup>2</sup>.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 941 tkr (113 kr/m<sup>2</sup>). Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Stambyte och badrumsrenovering	2003-2004
Takrenovering	2008-2009
Balkongrenovering	2014
Tvättstugor	2014
Fönstermålning	2017
Målning av takfot	2018
Byte av två ytterdörrar	2018
Ny torktumlare	2019
Byte avstängningsventiler	2019
Byte armatur fasad	2019
Underhållsspolning	2021
Installerat 4st laddplatser	2021

### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp (tkr)
Underhåll toalett-kassetter	63
Bytt mätartavlor	134
Monterat dörrstängare	18
Ny tvättmaskin	65
Taksäkerhet	309
Markdränering och stenkista	1 483
Passersystem	33
Asfaltering parkering	648
Översyn skorstenar	8



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

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Mikael Forsberg	Ordförande	2024
Gunilla Svedlund	Vice ordförande	2023
Kent Högström	Ledamot	2023
Torbjörn Svedlund	Ledamot	2023

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Jan Mossberg	Suppleant	2023
Margareta Harbom	Suppleant	2023
Margot Högman	Suppleant	2023

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>
Grant Thornton Sweden AB	Auktoriserat revisionsbolag
Lisbeth Dotzauer	Förtroendevald revisor

<b>Revisorssuppleanter</b>
Walter Dotzauer

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen drabbats av två stycken vattenskador som uppgår till ca 475 tkr. Föreningen har fått ersättning från försäkringsbolaget med ca 400 tkr.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 130 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 13 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 12 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 131 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2020-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 7,0 % från och med 2023-01-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 829 kr/m<sup>2</sup>/år.

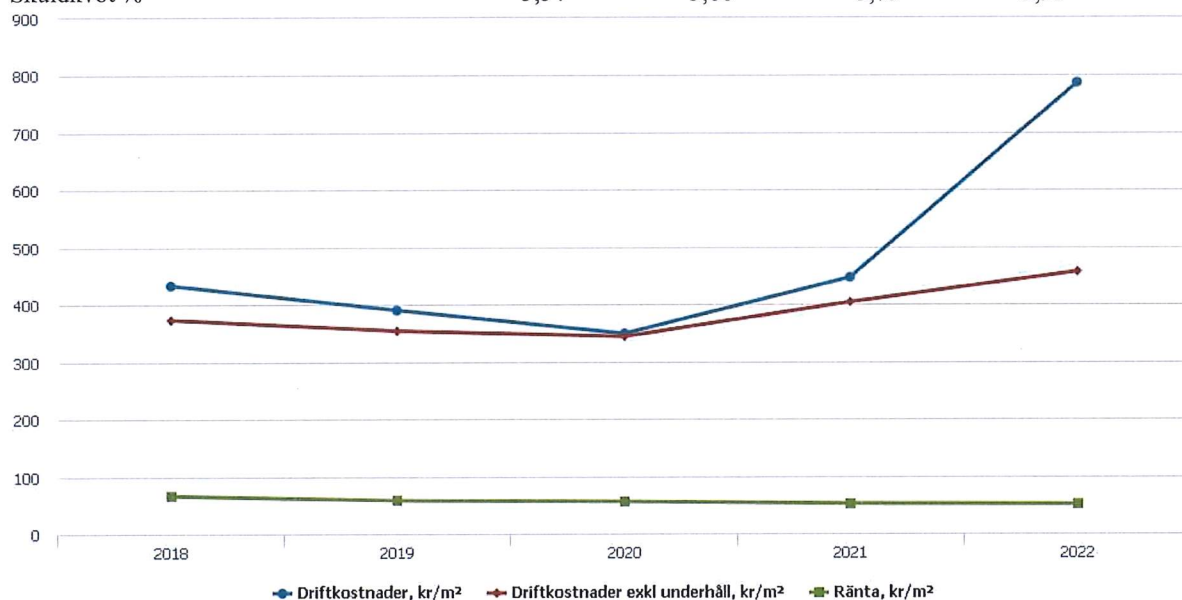
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 10 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 9 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.



## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	6 154	6 143	6 131	5 986	5 928
Resultat efter finansiella poster	-1 834	616	1 476	962	216
Balansomslutning	26 285	28 564	28 694	27 689	27 148
Soliditet %	12	17	15	10	7
Likviditet %	143	276	253	187	147
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	829	829	829	812	812
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	787	447	349	390	433
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	457	404	344	354	373
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	51	52	56	58	66
Lån, kr/m <sup>2</sup>	2 629	2 697	2 763	2 830	2 894
Skuldkvot %	3,34	3,66	3,75	3,93	4,00



**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	354 000	3 142 080	787 526	615 907
Disposition enl. årsstämmobeslut			615 907	-615 907
Reservering underhållsfond		941 000	-941 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-2 761 375	2 761 375	
Årets resultat				-1 834 112
Vid årets slut	354 000	1 321 705	3 223 808	-1 834 112

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 403 433
Årets resultat	-1 834 112
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-941 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 761 375
<b>Summa</b>	<b>1 389 696</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** **1 389 696**

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





# Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	6 154 420	6 142 816
Övriga rörelseintäkter	Not 3	435 614	17 854
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 590 034</b>	<b>6 160 670</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-6 580 617	-3 740 076
Övriga externa kostnader	Not 5	-702 981	-671 355
Personalkostnader	Not 6	-188 665	-178 799
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-543 788	-526 241
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-8 016 051</b>	<b>-5 116 471</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 426 017</b>	<b>1 044 199</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	18 515	8 883
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-426 610	-437 175
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-408 095</b>	<b>-428 292</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 834 112</b>	<b>615 907</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 834 112</b>	<b>615 907</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	23 241 375	23 329 649
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	485 184	556 698
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	0	91 615
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>23 726 559</b>	<b>23 977 962</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>23 726 559</b>	<b>23 977 962</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	4 250	0
Övriga fordringar	Not 14	30 987	14 521
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	370 901	705 811
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>406 139</b>	<b>720 332</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 16	2 152 139	3 866 045
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 152 139</b>	<b>3 866 045</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 558 278</b>	<b>4 586 377</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>26 284 836</b>	<b>28 564 339</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	354 000	354 000	
Fond för yttre underhåll	1 321 704	3 142 080	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>1 675 704</b>	<b>3 496 080</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	3 223 808	787 526	
Årets resultat	-1 834 112	615 907	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>1 389 696</b>	<b>1 403 433</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>3 065 400</b>	<b>4 899 512</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	21 436 195	22 005 055
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>21 436 195</b>	<b>22 005 055</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	553 860	553 860
Leverantörsskulder	Not 18	252 369	179 823
Skatteskulder	Not 19	31 215	4 535
Övriga skulder	Not 20	50 009	43 506
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	895 789	878 048
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 783 241</b>	<b>1 659 772</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>26 284 836</b>	<b>28 564 339</b>



---

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Standardförbättringar	Linjär	10 och 50
Markanläggningar	Linjär	10 och 50
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

## Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 595 264	5 595 264
Hyror, lokaler	337 951	337 095
Hyror, garage	40 920	40 824
Hyror, p-platser	158 400	160 350
Hyror, övriga	24 311	23 783
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-1 773	-6 350
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-6 750	-8 150
Rabatter	-150	0
El laddstolpar	6 247	0
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>6 154 420</b>	<b>6 142 816</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Övriga ersättningar	19 489	14 698
Övriga rörelseintäkter	17 669	3 156
Försäkringsersättningar	398 456	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>435 614</b>	<b>17 854</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-2 761 375	-363 487
Reparationer	-833 853	-335 398
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-147 430	-120 750
Försäkringspremier	-128 744	-125 606
Kabel- och digital-TV	-289 867	-291 193
Systematiskt brandskyddsarbete	-15 901	-2 214
Obligatoriska besiktningar	0	-171 405
Snö- och halkbekämpning	-297 246	-269 656
Förbrukningsinventarier	-20 211	-15 446
Vatten	-383 558	-386 499
Fastighetsel	-190 383	-139 153
Uppvärmning	-1 306 356	-1 308 957
Sophantering och återvinning	-174 108	-173 994
Förvaltningsarvode drift	-31 584	-36 318
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-6 580 617</b>	<b>-3 740 076</b>



**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-582 639	-584 258
Lokalkostnader	-2 100	-700
IT-kostnader	-8 382	-7 430
Arvode, yrkesrevisorer	-14 393	-15 249
Övriga förvaltningskostnader	-23 580	-12 778
Kreditupplysningar	-5 068	-10 514
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-17 122	-15 232
Telefon och porto	-1 612	-1 783
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-774
Bankkostnader	-3 928	-4 760
Övriga externa kostnader	-44 158	-17 878
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-702 981</b>	<b>-671 355</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Lön till kollektivanställda	-6 250	0
Styrelsearvoden	-94 000	-92 600
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-44 600	-44 600
Sociala kostnader	-43 815	-41 599
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-188 665</b>	<b>-178 799</b>

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

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-175 487	-175 487
Avskrivning Markanläggningar	-106 787	-104 227
Avskrivningar tillkommande utgifter	-190 000	-190 000
Avskrivning Maskiner och inventarier	-66 806	-56 135
Avskrivning Installationer	-4 709	-392
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-543 788</b>	<b>-526 241</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	18 353	8 788
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	155	95
Övriga ränteintäkter	7	0
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>18 515</b>	<b>8 883</b>



**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-426 610	-436 923
Övriga räntekostnader	0	-252
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-426 610</b>	<b>-437 175</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	24 837 338	24 837 338
Mark	469 000	469 000
Tillkommande utgifter	9 500 000	9 500 000
Markanläggning	3 646 940	3 646 940
	<b>38 453 278</b>	<b>38 453 278</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Markanläggning	384 000	0
	<b>384 000</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>38 837 278</b>	<b>38 453 278</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

## Vid årets början

Byggnader	-9 773 104	-9 597 617
Tillkommande utgifter	-4 548 699	-4 358 699
Markanläggningar	-801 826	-697 599
	<b>-15 123 629</b>	<b>-14 653 915</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-175 487	-175 487
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-190 000	-190 000
Årets avskrivning markanläggningar	-106 787	-104 227
	<b>-472 274</b>	<b>-469 714</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-15 595 903</b>	<b>-15 123 629</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>23 241 375</b>	<b>23 329 649</b>

## Varav

Byggnader	14 888 747	15 064 234
Mark	469 000	469 000
Tillkommande utgifter	4 761 301	4 951 301
Markanläggningar	3 122 327	2 845 114



## Taxeringsvärden

Bostäder	43 200 000	34 000 000
Lokaler	1 783 000	1 875 000

### Totalt taxeringsvärde

<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>44 983 000</b>	<b>35 875 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>35 182 000</i>	<i>28 238 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>9 801 000</i>	<i>7 637 000</i>

## Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

### Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	727 532	160 691
Installationer	47 088	
	<b>774 620</b>	<b>160 691</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Inventarier och verktyg	0	524 664
Installationer	0	47 088
	<b>0</b>	<b>571 752</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>774 620</b>	<b>732 443</b>

### Ackumulerade avskrivningar enligt plan

#### Vid årets början

Inventarier och verktyg	-217 530	-161 394
Installationer	-392	
	<b>-217 922</b>	<b>-161 394</b>

#### Årets avskrivningar

Inventarier och verktyg	-66 806	-56 135
Installationer	-4 708	-392
	<b>-71 514</b>	<b>-56 527</b>

#### Ackumulerade avskrivningar

Inventarier och verktyg	-284 335	-217 530
Installationer	-5 101	-392

#### Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	<b>-289 436</b>	<b>-217 922</b>
--	-----------------	-----------------

#### Restvärde enligt plan vid årets slut

	<b>485 184</b>	<b>556 699</b>
--	----------------	----------------

## Varav

Inventarier och verktyg	443 197	510 003
Installationer	41 987	46 696

## Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Årets förändring</b>	<b>-91 615</b>	<b>91 615</b>
<b>Vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>91 615</b>



**Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2022-12-31	2021-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	4 250	0
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>4 250</b>	<b>0</b>

**Not 14 Övriga fordringar**

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	225	218
Momsfordringar	30 762	14 303
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>30 987</b>	<b>14 521</b>

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	144 397	128 744
Förutbetalt förvaltningsarvode	145 701	144 214
Förutbetald kabel-tv-avgift	80 355	72 405
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	448	448
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	360 000
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>370 901</b>	<b>705 811</b>

**Not 16 Kassa och bank**

	2022-12-31	2021-12-31
Bankmedel	1 631 499	2 945 523
Transaktionskonto	520 640	920 522
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>2 152 139</b>	<b>3 866 045</b>



## Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	21 990 055	22 558 915
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-553 860	-553 860
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>21 436 195</b>	<b>22 005 055</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,99%	2022-12-30	2 535 000,00	0,00	75 000,00	2 460 000,00
STADSHYPOTEK	4,65%	2023-06-04	702 000,00	0,00	36 000,00	666 000,00
STADSHYPOTEK	2,11%	2023-07-30	3 420 000,00	0,00	80 000,00	3 340 000,00
STADSHYPOTEK	2,19%	2024-03-30	6 294 783,00	0,00	148 988,00	6 145 795,00
STADSHYPOTEK	1,74%	2025-03-01	1 224 478,00	0,00	28 984,00	1 195 494,00
STADSHYPOTEK	1,70%	2025-07-30	2 004 000,00	0,00	48 000,00	1 956 000,00
STADSHYPOTEK	1,28%	2026-03-01	4 188 548,00	0,00	101 540,00	4 087 008,00
STADSHYPOTEK	1,99%	2028-03-30	2 190 106,00	0,00	50 348,00	2 139 758,00
<b>Summa</b>			<b>22 558 915,00</b>	<b>0,00</b>	<b>568 860,00</b>	<b>21 990 055,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 553 860 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 550 000 kr årligen.

## Not 18 Leverantörsskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Leverantörsskulder	214 689	179 823
Ej reskontraförda leverantörsskulder	37 680	0
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>252 369</b>	<b>179 823</b>

## Not 19 Skatteskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skatteskulder	31 215	4 535
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>31 215</b>	<b>4 535</b>

## Not 20 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skuld för moms	-3 563	-4 664
Skuld sociala avgifter och skatter	52 203	48 170
Avräkning hyror och avgifter	1 369	0
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>50 009</b>	<b>43 506</b>



**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	23 755	31 668
Upplupna driftskostnader	53 344	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	55 542	0
Upplupna elkostnader	22 745	14 448
Upplupna vattenavgifter	32 875	33 081
Upplupna värmekostnader	173 095	163 007
Upplupna kostnader för renhållning	3 613	3 597
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	121 783
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	530 820	510 464
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>895 789</b>	<b>878 048</b>

**Not Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	26 795 000	26 795 000

**Not Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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



## Styrelsens underskrifter

\_\_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Mikael Forsberg

\_\_\_\_\_  
Kent Högström

\_\_\_\_\_  
Torbjörn Svedlund

\_\_\_\_\_  
Gunilla Svedlund

Vår revisionsberättelse har lämnats

Grant Thornton Sweden AB

\_\_\_\_\_  
Hanna Hjalmarsson  
Auktoriserad revisor

\_\_\_\_\_  
Lisbeth Dotzauer  
Förtroendevald revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557491625784

## Dokument

### Årsredovisning

Huvuddokument

20 sidor

Startades 2023-04-28 10:20:04 CEST (+0200) av Ida

Andersson (IA)

Färdigställt 2023-05-02 10:57:07 CEST (+0200)

## Initierare

### Ida Andersson (IA)

Riksbyggen

ida.andersson@riksbyggen.se

## Signerande parter

<b>Mikael Forsberg (MF)</b> mikael.s.forsberg@hotmail.com Signerade 2023-04-28 10:28:04 CEST (+0200)	<b>Gunilla Svedlund (GS)</b> gunilla.svedlund@xpost.se Signerade 2023-04-28 10:26:09 CEST (+0200)
<b>Kent Högström (KH)</b> kentah41@hotmail.com Signerade 2023-04-28 11:18:59 CEST (+0200)	<b>Torbjörn Svedlund (TS)</b> torbjorn.svedlund@xpost.se Signerade 2023-04-28 10:23:36 CEST (+0200)
<b>Lisbeth Dotzauer (LD)</b> lisbeth.dotzauer@gmail.com Signerade 2023-05-02 10:57:07 CEST (+0200)	<b>Hanna Hjalmarsson (HH)</b> hanna.hjalmarsson@se.gt.com Signerade 2023-05-02 10:14:44 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Stensötan

Org.nr. 785500 - 1843

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Stensötan för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av BRF Stensötans finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Det registrerade revisionsbolagets ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsen ansvar

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

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

### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag och att lämna en

revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om

Årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

#### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av BRF Stensötans resultat och ställning.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

#### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Stensötan för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till BRF Stensötan enligt god revisionssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggt sätt.

#### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen. Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Gävle 2023, dag för den elektroniska signaturen

**Grant Thornton Sweden AB**

Hanna Hjalmarsson  
Auktoriserad revisor

Lisbeth Dotzauer  
Förtroendevald revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557491774133

## Dokument

### Revisionsberättelse

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2023-04-28 10:24:10 CEST (+0200) av Ida

Andersson (IA)

Färdigställt 2023-05-02 10:15:19 CEST (+0200)

## Initierare

### Ida Andersson (IA)

Riksbyggen

ida.andersson@riksbyggen.se

## Signerande parter

### Hanna Hjalmarsson (HH)

hanna.hjalmarsson@se.gt.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"HANNA HJALMARSSON"

Signerade 2023-05-02 10:15:19 CEST (+0200)

### Lisbeth Dotzauer (LD)

lisbeth.dotzauer@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"LISBET HELENA DOTZAUER"

Signerade 2023-04-28 11:03:25 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

