

# Bostadsrättsföreningen Stuvsta 2

Årsredovisning 2019

 **BREDABLICK**  
FÖRVALTNING





Årsredovisning för  
**Brf Stuvsta 2**  
716422-0472  
Räkenskapsåret  
**2019-01-01 - 2019-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-15
Underskrifter	16

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Stuvsta 2, 716422-0472, med säte i Huddinge, får härmed avge årsredovisning för 2019.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-10-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1993-06-02 och nuvarande stadgar registrerades 2016-06-08 hos Bolagsverket.

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

#### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

		Vald t.o.m. föreningsstämman
Ordinarie ledamöter		
Lars Sjunnevik	Ordförande	2020
Leif-Olof Bergman	Ledamot	2020
Marko Åhlstedt	Ledamot	2020
Styrelsesuppleanter		
Ulf Langlet	Suppleant	2020
Jan Skoog	Suppleant	2020
Alexandra Åhlstedt	Suppleant	2020
Ordinarie revisorer		
Elina Öberg, KPMG AB	Auktoriserad revisor	2020
Valberedning		
Kristin Enmark		2020

#### Firmateckning

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

LB

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Huddinge Leoparden 20 i Huddinge kommun med därpå uppförd byggnad med 45 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1994. Fastighetens adresser är Stationsvägen 37-39.

Föreningen upplåter 45 lägenheter med bostadsrätt, 30 garageplatser med hyresrätt samt en övernattningslokal.

#### Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	4,5 rok
11	25	5	2	2

Total tomtarea:	2 531 kvm
Total bostadsarea:	3 140 kvm
Total lokalarea	67 kvm

#### Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2018-10-26.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Gjensidige.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Föreningen är en del av Stuvsta 4 samfällighetsförening. Samfälligheten förvaltar gemensamhetslokaler och trädgård. I gemensamhetsanläggningen ingår:

#### Garageanläggning

Fjärrvärmecentral för produktion av värme och vatten

Centralantenn för radio och TV

Bredband

Tvätt- och grovtvättstugor

Cykel- och barnvagnsförråd

Teleutrymme i elrum

Anslutning vatten och avlopp

Elinstallation för garage och ytterbelysning

Gemensamhetslokaler

Lägenhetsförråd

Utvändiga parkeringsplatser

Gårdar, trappor, planteringar och ytterbelysning

Lekplatser

Kostnaden för gemensamhetsanläggningen utförande och drift fördelas mellan fastigheterna enligt följande andelstal:

Fastighet	Andel	Fastighetsägare
Leoparden 17	35,2 %	Brf Stuvsta nr 3
Leoparden 20	32,4 %	Brf Stuvsta 2
Leoparden 18	32,4 %	Brf Stuvsta 1



## Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

### Väsentliga avtal

Dekra Industrial AB	Hissbesiktning
ITK AB	Serviceavtal hissar
Berendsen Textil AB	Serviceavtal mattor
SRV Återvinning AB	Avfallshantering
Söderlås vid Ringen AB	Abonnemang porttelefoner
Bredablick Fastighetspartner	SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Bredablick Förvaltning i Sverige AB	Teknisk förvaltning, via Stuvsta 4 SFF
Miramix AB	Snöröjning, via Stuvsta 4 SFF
SKGS Ekerö AB	Snöröjning, via Stuvsta 4 SFF
Callnes Invest & Consulting AB	Snöröjning, via Stuvsta 4 SFF
Mats Häger Bygg AB	Snöröjning tak, via Stuvsta 4 SFF
Södertörns Fjärrvärme AB	Fjärrvärme, via Stuvsta 4 SFF
Stockholm Vatten AB	Vatten, via Stuvsta 4 SFF
Geoclean AB	Städning, via Stuvsta 4 SFF
Vattenfall AB	Elavtal avseende volym, via Stuvsta 4 SFF
AT Drift AB	Serviceavtal tvättutrustning, via Stuvsta 4 SFF
Com Hem AB	Bredband, via Stuvsta 4 SFF
Com Hem AB	Kabel-TV, via Stuvsta 4 SFF
JA Luftkontroll KB	Serviceavtal ventilation, via Stuvsta 4 SFF
Telenor AB	Internet, via Stuvsta 4 SFF
Dafo Brand AB	Brandskydd, via Stuvsta 4 SFF
Apcoa Parking Sverige AB	Tillsyn parkering, via Stuvsta 4 SFF

## Underhåll och reparationer

### Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 37 732 kr och planerat underhåll för 1 435 750 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

### Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2015-07-02 av Energi & VVS Utveckling AB.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 589 000 kr 2019 för kommande års underhåll, detta motsvarar 184 kr per kvm.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 28 maj 2019. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

## Styrelsens ord

Styrelsen för Stuvsta 2 har under året arbetat med följande uppdrag:

Obligatorisk ventilationskontroll  
Utbyte av hissar  
Bindning av lån i april 2019  
Systematiskt brandskyddsarbete  
Garagestädning  
Injustering av värme  
Underhållsspolning av avlopp  
Cykelställ  
Reparation av garage, läcka samt skada p.g.a. påkörning  
Lägenhetsbesiktningar av två lägenheter för åtgärder efter ombyggnader  
Service av hissar  
Budgetarbete med Bredablick  
Avtal rengöring hissar  
Åtgärd och besiktning av en lägenhet  
Upprustning av soprum  
Arbete för att ta fram ny underhållsplan

## Medlemsinformation

### Överlåtelser

Under 2019 har 4 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 6 överlåtelser).

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 62 medlemmar.

5 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

7 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 60 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

### Årsavgifter

Föreningen har tillämpat frivilligt kapitaltillskott för sina medlemmar sedan 2016, vilket gör att årsavgiften består av två delar - årsavgift drift och årsavgift kapital. Delen för drift var 2019 i snitt 642 kr/kvm och årsavgiften för kapital var i snitt 213 kr/kvm. Årsavgiften för 2020 beräknas, enligt av styrelsen antagen budget, till 675 kr/kvm för drift samt 214 kr/kvm för kapital.

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016
Rörelsens intäkter	2 862	2 925	3 052	3 129
Resultat efter finansiella poster	-1 537	396	636	114
Förändring av underhållsfond	-847	582	-13	-169
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-292	212	1 047	681
Soliditet %	19	21	21	19
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	854	877	905	943
Driftskostnad, kr / kvm	492	376	343	382
Ränta, kr / kvm	200	201	201	215
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	184	181	111	37
Lån, kr / kvm	9 234	9 242	9 405	9 413
Snittränta (%)	2,17	2,18	2,14	2,28

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarea som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

LP

## Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Kapital- tillskott	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
<b>Vid årets början</b>	<b>2 801 000</b>	<b>855 000</b>	<b>1 094 000</b>	<b>1 202 898</b>	<b>2 025 011</b>	<b>395 974</b>
Disposition enligt föreningsstämma					395 974	-395 974
Avsättning till underhållsfond				589 000	-589 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-1 435 750	1 435 750	
Årets resultat						-1 536 784
<b>Vid årets slut</b>	<b>2 801 000</b>	<b>855 000</b>	<b>1 094 000</b>	<b>356 148</b>	<b>3 267 735</b>	<b>-1 536 784</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	2 420 985
Årets resultat före fondförändring	-1 536 784
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-589 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 435 750
Summa över/underskott	1 730 951

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning** **1 730 951**

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






## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	2 847 494	2 909 663
Övriga rörelseintäkter	3	14 138	15 098
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<u>2 861 632</u>	<u>2 924 761</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4,5,6	-3 049 928	-1 267 221
Övriga externa kostnader	7	-143 972	-119 511
Personalkostnader	8	-164 217	-98 466
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-397 945	-397 944
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-3 756 062</u>	<u>-1 883 142</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<u>-894 430</u>	<u>1 041 619</u>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		181	519
Räntekostnader och liknande resultatposter		-642 535	-646 164
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-642 354</u>	<u>-645 645</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-1 536 784</u>	<u>395 974</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>-1 536 784</u>	<u>395 974</u>

GF

LB

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10	36 137 634	36 525 190
Inventarier, maskiner och installationer	11	-	10 389
Summa materiella anläggningstillgångar		36 137 634	36 535 579
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		36 137 634	36 535 579
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		1 168	11 630
Övriga fordringar		512 992	1 806 808
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	296 765	22 186
Summa kortfristiga fordringar		810 925	1 840 624
<b>Kassa och bank</b>	13	-	573 329
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		810 925	2 413 953
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		36 948 559	38 949 532

LB

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		3 656 000	3 656 000
Kapitaltillskott		1 094 000	1 094 000
Underhållsfond		356 148	1 202 898
Summa bundet eget kapital		<u>5 106 148</u>	<u>5 952 898</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 267 735	2 025 011
Årets resultat		-1 536 784	395 974
Summa fritt eget kapital		<u>1 730 951</u>	<u>2 420 985</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>6 837 099</u>	<u>8 373 883</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	14,15	<u>27 250 000</u>	<u>29 612 500</u>
Summa långfristiga skulder		27 250 000	29 612 500
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	2 362 500	25 000
Leverantörsskulder		26 763	39 006
Skatteskulder		13 024	5 394
Övriga skulder		62 605	616 087
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	<u>396 568</u>	<u>277 662</u>
Summa kortfristiga skulder		<u>2 861 460</u>	<u>963 149</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>36 948 559</u>	<u>38 949 532</u>

*LB*

*LB*

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-894 430	1 041 619
Avskrivningar	397 945	397 944
	<b>-496 485</b>	<b>1 439 563</b>
Erhållen ränta	181	519
Erlagd ränta	-642 535	-646 164
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>-1 138 839</b>	<b>793 918</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	151 138	-289 813
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-439 189	415 236
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-1 426 890</b>	<b>919 341</b>
Amortering av låneskulder	-25 000	-525 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-25 000</b>	<b>-525 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-1 451 890</b>	<b>394 341</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 864 360</b>	<b>1 470 019</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>412 470</b>	<b>1 864 360</b>

- (1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.  
(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

LB

## Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

### Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

### Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

*Materiella anläggningstillgångar:*

Byggnader	100 år
Inventarier, maskiner och installationer	5 år

## Not 2 Årsavgifter och hyror

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder - drift	2 015 310	1 584 000
Årsavgifter bostäder - kapital	667 535	1 171 163
Hyror p-platser/garage	164 649	154 500
<b>Summa</b>	<b>2 847 494</b>	<b>2 909 663</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Övernattningsslägenhet/gemensamhetslokal	2 800	4 200
Överlåtelseavgifter	4 602	1 138
Andrahandsuthyrningsavgifter	1 164	3 773
Övriga intäkter	5 572	5 987
<b>Summa</b>	<b>14 138</b>	<b>15 098</b>

LR

#### Not 4 Reparationer

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	9 544
Övrigt, gemensamma utrymmen	6 688	-
VA & sanitet, installationer	8 950	-
Ventilation, installationer	-	6 013
Hiss	22 094	39 460
Vattenskador	-	4 600
Klottersanering	-	1 581
<b>Summa</b>	<b>37 732</b>	<b>61 198</b>

#### Not 5 Planerat underhåll

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Hiss	1 435 750	-
<b>Summa</b>	<b>1 435 750</b>	<b>-</b>

#### Not 6 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	74 335	64 695
Besiktningskostnader	18 815	3 640
Serviceavtal	57 036	50 315
Förbrukningsmaterial	-	6 990
Avfallshantering	73 547	71 392
Försäkringar	22 475	15 951
Systematiskt brandskyddsarbete	7 688	-
Samfälligheter	1 314 967	993 040
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	7 583	-
<b>Summa</b>	<b>1 576 446</b>	<b>1 206 023</b>

#### Not 7 Övriga kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Tele och post	3 458	3 650
Förvaltningskostnader	97 865	83 493
Revision	32 750	27 750
Jurist- och advokatkostnader	684	-
Bankkostnader	2 657	1 493
IT-tjänster	418	-
Övriga externa tjänster	-	3 125
Serviceavgifter till branschorganisationer	5 440	-
Övriga externa kostnader	700	-
<b>Summa</b>	<b>143 972</b>	<b>119 511</b>

LB

CB

### Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

#### *Arvoden, ersättningar och sociala avgifter*

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvoden	121 800	77 400
Utbildning	5 744	-
<b>Summa</b>	<b>127 544</b>	<b>77 400</b>
Sociala avgifter	36 673	21 066
<b>Summa</b>	<b>164 217</b>	<b>98 466</b>

### Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader	387 556	387 556
Inventarier, maskiner och installationer	10 389	10 388
<b>Summa</b>	<b>397 945</b>	<b>397 944</b>

LB

## Not 10 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	38 755 624	38 755 624
-Mark	7 082 000	7 082 000
-Markanläggningar	-	-
	<u>45 837 624</u>	<u>45 837 624</u>
<i>Årets anskaffningar</i>	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>45 837 624</b>	<b>45 837 624</b>
 <b>Ingående avskrivningar</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	<u>-9 312 434</u>	<u>-8 924 878</u>
	-9 312 434	-8 924 878
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	<u>-387 556</u>	<u>-387 556</u>
	-387 556	-387 556
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-9 699 990</b>	<b>-9 312 434</b>
 <b>Redovisat värde</b>	<b>36 137 634</b>	<b>36 525 190</b>
 <i>Varav</i>		
Byggnader	29 055 634	29 443 190
Mark	7 082 000	7 082 000
 <b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	47 000 000	39 400 000
Lokaler	<u>1 237 000</u>	<u>453 000</u>
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>48 237 000</b>	<b>39 853 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	30 077 000	27 341 000

*U*

LB



## Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	51 941	51 941
	<u>51 941</u>	<u>51 941</u>
 <i>Årets anskaffningar</i>	 -	 -
	 <u>-</u>	 <u>-</u>
 <b>Utgående anskaffningsvärden</b>	 <b>51 941</b>	 <b>51 941</b>
 <b>Ingående avskrivningar</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-41 552	-31 164
	<u>-41 552</u>	<u>-31 164</u>
 <i>Årets avskrivningar</i>	 -	 -
-Inventarier, maskiner och installationer	-10 389	-10 388
	<u>-10 389</u>	<u>-10 388</u>
 <b>Utgående avskrivningar</b>	 <b>-51 941</b>	 <b>-41 552</b>
 <b>Redovisat värde</b>	 <b>-</b>	 <b>10 389</b>

## Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader	296 765	22 186
<b>Summa</b>	<b>296 765</b>	<b>22 186</b>

## Not 13 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	-	573 329
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>573 329</b>

## Not 14 Förfall fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	2 362 500	25 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	27 250 000	100 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	29 512 500
<b>Summa</b>	<b>29 612 500</b>	<b>29 637 500</b>

## Not 15 Fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetslån	29 612 500	29 637 500
<b>Summa</b>	<b>29 612 500</b>	<b>29 637 500</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	3,88 %	2021-03-30	10 700 000	-	-	10 700 000
Stadshypotek	1,44 %	2020-02-06	2 387 500	-	25 000	2 362 500
Stadshypotek	1,31 %	2024-03-30	2 250 000	-	-	2 250 000
Stadshypotek	1,15 %	2022-03-30	9 000 000	-	-	9 000 000
Stadshypotek	1,15 %	2022-04-30	2 500 000	-	-	2 500 000
Stadshypotek	1,17 %	2023-04-30	2 800 000	-	-	2 800 000
<b>Summa</b>			<b>29 637 500</b>	<b>-</b>	<b>25 000</b>	<b>29 612 500</b>

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

## Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	105 136	-
Upplupna räntekostnader	71 756	81 316
Förutbetalda intäkter	185 366	167 098
Upplupna revisionsarvoden	30 000	26 875
Upplupna driftskostnader	4 310	2 373
<b>Summa</b>	<b>396 568</b>	<b>277 662</b>

## Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

COVID-19 virusets spridning är en risk, men med hög osäkerhet i vilken utsträckning det kommer att påverka föreningen.

## Not 18 Ställda säkerheter

### Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	43 660 000	43 660 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>43 660 000</b>	<b>43 660 000</b>

LB

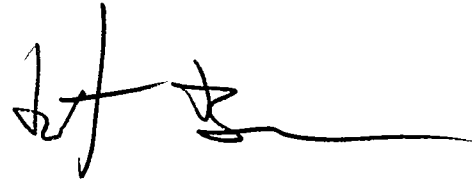
10

## Underskrifter

Huddinge, 2020-05-11



Lars Sjunnevik  
Styrelseordförande

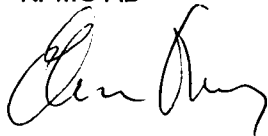


Leif-Olof Bergman



Marko Åhlstedt

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-05-11  
KPMG AB



Elina Öberg  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Stuvsta 2, org. nr 716422-0472

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Stuvsta 2 för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 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 upp-lyser, 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

Våra 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.

## 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 Stuvsta 2 för år 2019 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 föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 betryggande 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

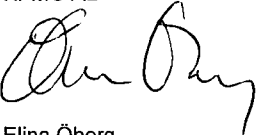
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella 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 överträdelser 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.

Solna den 11 maj 2020

KPMG AB



Elina Öberg

Auktoriserad revisor

## Ordlista

### **Anläggningstillgång**

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

### **Avskrivning**

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

### **Balanserat resultat**

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

### **Balansräkning**

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

### **Bostadsrättsförening**

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

### **Föreningsstämma**

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

### **Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader**

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

### **Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

### **Kassaflöde**

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

### **Kortfristiga skulder**

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

### **Medlemsinsatser**

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

### **Resultaträkning**

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

### **Revisor**

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

### **Stadgar**

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

### **Ställda säkerheter**

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

### **Underhållsfond**

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

### **Underhållsplan**

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

### **Årets resultat**

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

### **Årsavgift**

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

### **Årsredovisning**

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

Vi ser om ditt hus.

[info@bblick.se](mailto:info@bblick.se) | 010-177 59 00 | [www.bredablickforvaltning.se](http://www.bredablickforvaltning.se)

