

# Årsredovisning

för

## Brf Staven

775000-2102

Räkenskapsåret

2021-07-01 – 2022-06-30

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Styrelsen för Brf Staven får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-07-01 – 2022-06-30.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Staven är ett privatbostadsföretag som registrerade år 1948. Föreningen äger fastigheten Staven 6 med adresserna Restalundsvägen 69-95 och 97A-D med därpå uppförda byggnader. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 26 februari 2015.

Föreningen har sitt säte i Örebro.

### Styrelsen och övriga funktionärer

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 7 ledamöter med lägst 2 och högst 5 suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma den 25 november 2021 haft följande sammansättning:

#### *Ordinarie styrelseledamöter*

Matz Liljeson	Ordförande	2022
Niklas Maravic	Vice ordförande	2022
Marie Lundkvist	Sekreterare	2023
Peter Thorsander		2022
Marika Westerberg		2023

#### *Valda t.o.m. årsstämman*

#### *Styrelsesuppleanter*

Patrik Kamryd		2022
Susann Stridman		2022

#### *Valda t.o.m. årsstämman*

- Föreningens firma tecknas av Matz Liljeson, Niklas Maravic, Marie Lundkvist och Peter Thorsander, två i förening.
- Styrelsen har under året hållit 11 (10) protokollförda sammanträden.
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar Bergslagen.
- Styrelsen kan kontaktas genom föreningens brevlåda i miljörummet på Restalundsvägen 79 eller via e-post samt telefonlista i trapphus..

#### *Ordinarie revisor*

Åsa Axell	BoRevision AB
-----------	---------------

#### *Valda t.o.m. årsstämman*

2022

## **Byggnader**

Byggnaderna som uppfördes under åren 1949-1951 består av 3 st trevåningshus med 141 lägenheter som upplåts med bostadsrätt och 37 lokaler och mindre förråd med hyresrätt. Till byggnaderna hör också 72 st parkeringsplatser i garage samt 13 st parkeringsplatser som hyrs ut till föreningens medlemmar samt hyresgäster.

På adressen Restalundsvägen 79 finns relaxavdelning. Samlingslokal samtövernattningsrum för uthyrning till medlemmarna finns på Restalundsvägen 77. Bokning av dessa lokaler görs via bokningstavlor eller online på hemsida.

Den totala lägenhetsytan uppgår efter ombyggnationen till 8 174 kvm. Ytan på lokaler/förråd, samtliga i källarplan, är 1 294 kvm och garageytan 1 008 kvm, total yta 10 476 kvm.

### *Lägenhetsfördelning*

8 st 1 rum och kokvrå  
19 st 1 rum och kök  
68 st 2 rum och kök  
40 st 3 rum och kök  
6 st 4 rum och kök

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar Bergslagen. Bostadsrättstillägg för bostadsrättshavarna ingår i fastighetsförsäkringen.

Fastighetsskatt betalas med 1 512 kr per lägenhet för bostäder och med 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

## **Föreningen har avtal med nedanstående företag**

Egeryds Fastighetsförvaltning	Ekonomisk och teknisk förvaltning, felanmälan och jour.
CSG	Jourföretag (ingår i avtalet med Egeryds)
Örebro hiss	Servicekontrakt för hissar
Telia	Bredband, telefoni, TV
Telenor	Bredband till föreningslokalen
Tele2	Bredband, TV
GodEl i Sverige	El till s.k. självkostnadspris med bra miljöval
E.ON	Elnät och fjärrvärme
Wärna	Städning
Örebro kommun	Vatten/avlopp, avfall
Stena Recycling	Sophantering och återvinning
Infometric	Digital el-avläsning
Avarn	Bevakning

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### *Årets resultat*

Resultatet för verksamheten under året visar ett underskott på 2 769 717 kr före avsättning till underhållsfonden.

### *Årets underhåll*

Under året har stamspolning av vertikalstammar i samtliga lägenheter och lokaler utförts. Tilluftsdon i samtliga lägenheter har bytts ut. Likaså cirkulationspumpen på värmesystemet. Renovering av fyra lokaler för uthyrning till näringsverksamhet har slutförts. OVK-besiktning i tre lägenheter med treårsintervall är gjorda. Slutligen har en modifiering av hiss utförts.

För fastigheten finns en 10-årig underhållsplan. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om avsättning till och ianspråktagande av underhållsfonden. Avsättningen har i bokslutet skett med 331 tkr. Det planerade underhållsbehovet av föreningens fastighet beräknas till ca 6,1 mkr för den närmaste 10-årsperioden. En uppdatering av underhållsplanen pågår med en tidshorisont på 30 år. Framtida avsättningar kommer baseras på den nya planen och förväntas öka kraftigt vilket också kommer ha effekter på framtida årsavgifter.

### *Årets reparationer*

Inga större reparationer har utförts under räkenskapsåret.

### *Årsavgifter och hyror*

Kostnad för garageplats är 275 kr per månad och p-plats 150 kr per månad. En avgiftshöjning på 2 % är planerad 1 juli 2022.

Föreningen har kollektiv elmätning mot elleverantören. Elförbrukningen debiteras bostadsrättshavarna i efterskott, nuvarande pris är 1,50 kr per kWh. Eftersom avier skickas ut per kvartal så blir debiteringen fördröjd med 4 månader.

## Medlemsinformation

2022-06-30

<b>Medlemmar vid årets början</b>	<b>203</b>
Under året avgående medlemmar	35
Under året tillkommande medlemmar	35
<b>Medlemmar vid årets slut</b>	<b>203</b>

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. 20 st (18) överlåtelse har skett. Styrelsen har under året godkänt ett antal andrahandsuthyrningar.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5% av prisbasbeloppet. Vid pantsättning debiteras pantsättaren en avgift på 1% av prisbasbeloppet per lån.

Gemensamt bredband, TV och telefoni ingår i årsavgiften.

Skriftlig information delas vid behov ut till samtliga medlemmar. Information om städdagar, sandupptagning och dylikt anslås på föreningens anslagstavlor och hemsidan. Föreningens hemsida är [www.brfstaven.se](http://www.brfstaven.se). Mailadressen till föreningen är [brfstaven@gmail.com](mailto:brfstaven@gmail.com).

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2021/22</b>	<b>2020/21</b>	<b>2019/20</b>	<b>2018/19</b>	<b>2017/18</b>
Nettoomsättning	6 659	6 449	6 482	6 528	6 373
Resultat efter finansiella poster	-2 770	243	1 483	655	-1 581
Balansomslutning	45 018	48 057	48 572	47 273	50 417
Kassalikviditet (%)	223	242	243	230	306
Soliditet (%)	11	16	16	14	12
Årsavgift per kvm lägenhetsyta	669	665	665	665	665
Lån per kvm lägenhetsyta	4 667	4 727	4 786	4 845	5 265
Räntekostn per kvm lägenhetsyta	45	60	60	60	58

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Förändring av eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
<b>Eget kapital 2021-06-30</b>	5 022 800	1 537 150	1 135 003	242 972
Balansering fg. års resultat			242 972	-242 972
Årets avs. till yttre fond		331 340	-331 340	
Årets disp. ur yttre fond		-1 868 490	1 868 490	
Årets resultat				<u>-2 769 717</u>
<b>Eget kapital 2022-06-30</b>	<b>5 022 800</b>	<b>0</b>	<b>2 915 125</b>	<b>-2 769 717</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 377 975
Årets avs. till yttre fond	-331 340
Årets disp. ur yttre fond	1 868 490
årets förlust	-2 769 717
	<b>145 408</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	145 408
	<b>145 408</b>

<b>Resulträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-07-01 -2022-06-30</b>	<b>2020-07-01 -2021-06-30</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	6 658 584	6 449 294
Övriga rörelseintäkter	3	0	3 000
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 658 584</b>	<b>6 452 294</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-6 490 723	-3 441 783
Övriga externa kostnader	5	-978 188	-754 787
Personalkostnader	6	-146 514	-125 562
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7, 9	-1 452 603	-1 439 920
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-9 068 028</b>	<b>-5 762 052</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-2 409 444</b>	<b>690 242</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 678	4 340
Räntekostnader och liknande resultatposter		-368 951	-451 610
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-360 273</b>	<b>-447 270</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 769 717</b>	<b>242 972</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 769 717</b>	<b>242 972</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-06-30</b>	<b>2021-06-30</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	38 322 754	39 570 453
Pågående om- och tillbyggnad	8	0	1 320 529
Inventarier, verktyg och installationer	9	1 735 361	1 876 852
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>40 058 115</b>	<b>42 767 833</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>40 058 115</b>	<b>42 767 833</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		24 141	5 752
Aktuella skattefordringar		248 442	0
Övriga fordringar	10	258 362	9 606
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	328 189	279 044
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>859 134</b>	<b>294 402</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	12	4 100 765	4 994 693
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 100 765</b>	<b>4 994 693</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 959 899</b>	<b>5 289 095</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>45 018 014</b>	<b>48 056 928</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-06-30</b>	<b>2021-06-30</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		5 022 800	5 022 800
Fond för yttre underhåll		0	1 537 150
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>5 022 800</b>	<b>6 559 950</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 915 125	1 135 003
Årets resultat		-2 769 717	242 972
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>145 407</b>	<b>1 377 975</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>5 168 208</b>	<b>7 937 925</b>
<b>Skulder</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13, 14	11 955 000	7 560 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>11 955 000</b>	<b>7 560 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13, 14	26 196 498	31 082 380
Leverantörsskulder		745 132	391 154
Aktuella skatteskulder		0	258 037
Övriga skulder	15	247 994	236 923
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	705 182	590 509
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>27 894 806</b>	<b>32 559 003</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>45 018 014</b>	<b>48 056 928</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen och redovisas som omföring i Eget kapital samma år.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

ROT-renovering	50 år
Ombyggnad lokal till lägenheter	60 år
Utbyggnad av balkonger	50 år
Takarbeten och fönster	40 år
Garage	35 år
Stamrenovering	30 år
Markanläggningar	20 år
Lägenhetsdörrar	25 år
Relaxavdelning	10 år
Inventarier	5 år
Installationer	10 år
Byggnadsinventarier	30 år
Laddstolpar	5 år

#### Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Lån

Alla amorteringar och alla lån som ska omsättas under året redovisas som kortfristiga skulder.

#### Nyckeltalsdefinitioner

##### Soliditet

Summa eget kapital delat med totala tillgångar. Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel.

##### Likviditet

Omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Visar föreningens kortfristiga betalningsförmåga. Likviditeten beräknas exklusive lån som förväntas omsättas inom ett år.

## Not 2 Nettoomsättning

	2021-07-01 -2022-06-30	2020-07-01 -2021-06-30
Hysesint garage/p-platser, momsfri	262 205	257 315
Hysesint garage/p-platser, momsplikt	0	2 200
Årsavgifter bostäder	5 446 009	5 439 364
Tillägg balkong	273 600	273 600
Hysesintäkter lokaler, momsfri	139 216	128 320
Hysesintäkter lokaler, momsplikt	144 763	69 600
Hyses-/avg.bortfall parkering	-2 400	-1 367
El fast avgift	34 404	33 820
El-avgift rörlig	332 786	235 663
Övernattninglägenhet	28 001	8 440
Påminnelseavg/inkassoavg	0	2 340
Öresutjämning	0	-1
	<b>6 658 584</b>	<b>6 449 294</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-07-01 -2022-06-30	2020-07-01 -2021-06-30
Övriga rörelseintäkter	0	3 000
	<b>0</b>	<b>3 000</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2021-07-01 -2022-06-30	2020-07-01 -2021-06-30
Entrepredkostnad städ	233 338	195 714
Fastighetsskötsel utöver avtal	411 291	251 521
Hissbesiktning	9 485	9 363
Serviceavtal	90 529	44 712
Snöröjning och sandning	53 098	36 886
Radonsanering	0	15 141
Reparationskostnader	680 210	821 530
Reparationer hissar	64 860	38 479
Underhållskostnader	2 600 289	0
Fastighetsel	802 097	418 119
Fjärrvärme	938 658	855 544
Vatten	233 999	202 640
Sophämtning	182 095	188 422
Fastighetsförsäkringar	119 038	114 161
Kabel-TV	43 436	212 974
Jourutryckning CSG	10 684	6 415
Övrigt	17 616	30 162
	<b>6 490 723</b>	<b>3 441 783</b>

### Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-07-01 -2022-06-30	2020-07-01 -2021-06-30
Förbrukningsmaterial	7 215	7 319
Kreditupplysning	3 893	4 050
Datakommunikation	205 416	6 910
Revisionsarvoden	17 396	15 126
Övriga förvaltningskostnader	181 096	178 911
Konsultarvoden	0	10 581
Bankkostnader	6 737	5 104
Förvaltningsarvode Grundavtal	256 048	251 334
Hisstelefon/porttelefon	15 197	11 650
Förbrukningsinventarier	13 589	19 712
Hyra lokal/garage/p-plats	0	223
Övriga externa tjänster	1 093	3 417
Fastighetsavgift/skatt	270 508	240 450
	<b>978 188</b>	<b>754 787</b>

### Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2021-07-01 -2022-06-30	2020-07-01 -2021-06-30
Styrelsearvode	118 000	102 500
Arb.givaravg löner/ersätt	28 514	23 062
	<b>146 514</b>	<b>125 562</b>

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

### Not 7 Byggnader och mark

	2021-07-01 -2022-06-30	2020-07-01 -2021-06-30
Ingående anskaffningsvärden	71 050 211	71 050 211
Nyanskaffning markanläggning	63 413	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>71 113 624</b>	<b>71 050 211</b>
Ingående avskrivningar	-31 479 758	-30 181 329
Årets avskrivningar	-1 311 112	-1 298 429
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-32 790 870</b>	<b>-31 479 758</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>38 322 754</b>	<b>39 570 453</b>
Taxeringsvärden byggnader	96 226 000	81 700 000
Taxeringsvärden mark	53 036 000	55 276 000
	<b>149 262 000</b>	<b>136 976 000</b>
Bokfört värde byggnader	27 239 204	28 486 903
Bokfört värde mark	11 083 550	11 083 550
	<b>38 322 754</b>	<b>39 570 453</b>

### Not 8 Pågående om- och tillbyggnad

	2022-06-30	2021-06-30
Nedlagd utgift vid årets början	1 320 529	250 000
Nedlagd utgift under året		1 070 529
Kostnadsfört	-1 320 529	0
	0	0
	<b>0</b>	<b>1 320 529</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>1 320 529</b>

### Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-07-01 -2022-06-30	2020-07-01 -2021-06-30
Ingående anskaffningsvärden	3 297 684	3 297 684
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 297 684</b>	<b>3 297 684</b>
Ingående avskrivningar	-1 420 832	-1 279 341
Årets avskrivningar	-141 491	-141 491
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 562 323</b>	<b>-1 420 832</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 735 361</b>	<b>1 876 852</b>

### Not 10 Övriga fordringar

	2022-06-30	2021-06-30
Skattekonto	16 342	9 606
Övriga kortfristiga fordringar	122 689	0
Momsfordran	119 331	0
	<b>258 362</b>	<b>9 606</b>

### Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-06-30	2021-06-30
Förutbetald kabel-tv-avgift	58 122	58 117
Förutbetald avtalskostn elavläsning	0	8 722
Upplupen intäkt elmätning	136 087	64 499
Förutbetaldförsäkringspremie	60 962	58 077
Förubetald förvaltningsarvode	65 507	62 910
Förubetalt seriveavtal	7 511	23 216
Förutbetald porttelefon/hisstelefon	0	2 003
Förutbetald avgift bredband	0	1 500
	<b>328 189</b>	<b>279 044</b>

### Not 12 Kassa och Bank

	2022-06-30	2021-06-30
Företagskonto Swedbank	1 164 092	2 094 546
Företagskort Swedbank	10 033	7 003
Kapitalkonto Nordea	0	483
Sparkonto SBAB	2 901 340	2 892 662
Swish Swedbank	25 300	0
	<b>4 100 765</b>	<b>4 994 694</b>

### Not 13 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Räntan är bunden t.o.m.	Lånebelopp 2022-06-30	Lånebelopp 2021-06-30
SBAB	0,66	2023-12-11	12 355 000	0
SBAB	0,88	2022-11-28	7 128 919	0
SBAB	0,65	2023-01-30	11 227 579	0
Swedbank	0,940	2023-06-21	3 620 000	3 700 000
Swedbank	1,760	2022-09-23	3 820 000	3 860 000
Swedbank	0,858	3 mån	0	4 363 820
Swedbank	0,858	3 mån	0	3 778 759
Swedbank	0,858	3 mån	0	3 130 000
Swedbank	1,430	2021-11-25	0	10 000 000
Swedbank	0,877	3 mån	0	1 604 801
Swedbank	1,430	2021-11-25	0	2 580 000
Swedbank	0,804	3 mån	0	5 625 000
			<b>38 151 498</b>	<b>38 642 380</b>

Amorteringar enligt avtal

520 000

481 764

Långfristig del: 11 955 000kr

Kortfristig del: 26 196 498 kr

Som kortfristig del av lån räknas amortering och lån med bindningstid kortare än ett år.

Förutsatt att lånen förnyas beräknas skulden till kreditgivare om fem år uppgå till 35 551 498 kr.

**Not 14 Ställda säkerheter**

	<b>2022-06-30</b>	<b>2021-06-30</b>
<b>Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder</b>		
Fastighetsinteckningar	43 389 000	43 389 000
	<b>43 389 000</b>	<b>43 389 000</b>

**Not 15 Övriga skulder**

	<b>2022-06-30</b>	<b>2021-06-30</b>
Medlemmarnas inre repfond	153 634	156 429
Deposition	26 500	26 500
Redovisningskonto för moms	0	-6 631
Personalens källskatt	34 497	29 997
Avräk lagstadgade soc avg	28 209	22 807
Övriga kortfristiga skulder	5 154	7 821
	<b>247 994</b>	<b>236 923</b>

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2022-06-30</b>	<b>2021-06-30</b>
Förutbetalda årsavgifter och hyror	559 157	491 311
Upplupet revisionsarvode	11 000	11 000
Upplupen elkostnad	75 745	33 114
Upplupen fjärrvärmekostnad	43 594	12 919
Upplupen vatten/avlopp	0	6 160
Upplupen räntekostnad	15 686	36 005
	<b>705 182</b>	<b>590 509</b>

Örebro - Det datum som framgår av våra digitala underskrifter

Matz Liljeson  
Ordförande

Niklas Maravic  
Vice ordförande

Marie Lundkvist  
Sekreterare

Peter Thorsander  
Ledamot

Marika Westerberg  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av min digitala underskrift

Åsa Axell  
Revisor  
BoRevision AB


# Signaturcertifikat

Dokumentnamn:  
**Brf Staven 210701-220630**

Unikt dokument-id:  
**93163402-a527-4680-b20b-a3fec1d245a0**

Dokumentets fingeravtryck:  
**b5a3b845cb4e2675728f66e498b75bbbf2a3bf4e6c32f44d66ce494629dbded537253697daf0d84d941  
e26984ec77a5925787c73b21566634764e36e739a0e04**





## Undertecknare

 <b>Niklas Maravic</b> IP nummer: 90.235.**.***	Undertecknad med BankID: Niklas Maravic (19700414****)  Betrodd tidsstämpel: 2022-11-17 07:33:09 UTC
 <b>Matz Liljeson</b> IP nummer: 83.253.**.***	Undertecknad med BankID: MATZ LILJESSON (19451128****)  Betrodd tidsstämpel: 2022-11-17 08:35:55 UTC
 <b>Marie Lundkvist</b> IP nummer: 194.103.**.***	Undertecknad med BankID: Marie Lundkvist (19860609****)  Betrodd tidsstämpel: 2022-11-17 10:12:55 UTC
 <b>Peter Thorsander</b> IP nummer: 83.255.**.***	Undertecknad med BankID: PETER THORSANDER (19580324****)  Betrodd tidsstämpel: 2022-11-17 11:53:14 UTC



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.  
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

## Undertecknare

 <p><b>Marika Westerberg</b> IP nummer: 83.253.**.**</p>	<p>Undertecknad med BankID: MARIKA WESTERBERG (19480721****) Betrodd tidsstämpel: 2022-11-17 13:46:05 UTC</p> 
 <p><b>Åsa Axell</b> Revisor IP nummer: 81.94.**.*</p>	<p>Undertecknad med BankID: Åsa Katarina Cronvall Axell (19700718****) Betrodd tidsstämpel: 2022-11-18 08:35:04 UTC</p> 

Detta dokument slutfördes av alla parter:

2022-11-18 08:35:04 UTC



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.  
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Staven, org.nr. 775000–2102

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Staven för räkenskapsåret 2021-07-01 -- 2022-06-30.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2022 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.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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.

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Staven för räkenskapsåret 2021-07-01 -- 2022-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- 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 revisions sed 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 revisions sed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro den dag som framgår av min digitala underskrift

Åsa Axell  
BoRevision i Sverige AB

# PENNEO

Signaturen i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.  
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## Åsa Katarina Cronvall Axell

Revisor

Serienummer: 19700718xxxx

IP: 81.94.xxx.xxx

2022-11-18 08:22:55 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>