



## ÅRSREDOVISNING 2022

Bostadsrättsföreningen Stataren 11

---

**Förvaltningsberättelse 2022****Fastigheter**

Föreningen äger fastigheten Sundbyberg Stataren 11. Fastigheten köptes den 17 mars 2004 från "Redarnas Ömsesidiga Försäkringsbolag, Finland" för 70 miljoner kronor.

Fastigheten i vilken man upplåter bostäder och lokaler byggdes 1962. Sedan köpet har föreningen renoverat fastigheten.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa.

**Föreningsfrågor**

Föreningen hade vid årets slut 129 medlemmar. Under året har 17 medlemmar lämnat och 16 medlemmar tillkommit.

**Styrelse**

|                             |                 |
|-----------------------------|-----------------|
| Leif Disinger               | Ordförande      |
| Ann-Catrin Bergwall         | Sekreterare     |
| Britt-Mari Mannbrink        | Ledamot         |
| Per Völker                  | Vice ordförande |
| Bengt Jedbäck               | Ledamot         |
| Therese Nilsson             | Kassör          |
| Feilicia Werthwein Svensson | Suppleant       |

Styrelsen har under året haft fyra protokollförda sammanträden samt årsstämma.

**Revisor**

Martin Feldtenborn, auktoriserad revisor, ABC Revision AB, har varit av föreningsstämman utsedd revisor.

**Valberedning**

Maria Spanos

**Lägenheter och lokaler**

Föreningen hyr ut tre bostäder samt 13 lokaler. En lokal nyttjas av föreningen som samlingslokal.

I nedanstående tabell specificeras beståndet:

| Antal | Benämning             | Total yta kvm |
|-------|-----------------------|---------------|
| 86    | Lägenheter            | 4 936,5       |
|       | Förråd                | 169           |
|       | Lokaler (hyresrätt)   | 727           |
|       | Lokaler (bostadsrätt) | 288,2         |

Totalytan är 6 120,7 kvm, varav 4 396,5 kvm utgör bostäder och 1 015,2 kvm lokaler. Taxeringsvärdet är 118 669 000 kronor, varav byggnadsvärdet är 60 882 000 kronor.

Då ommätning av fastigheten har gjorts, så skiljer sig totalarean i förvaltningsberättelsen med arean i den ekonomiska planen.

På föreningens fastighet finns 15 st garageplatser och 27 st parkeringsplatser på gårdstomten.

### Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Stockholm, förvaltningsarvodet för 2022 uppgick till 235 612 kronor.

Kostnader för fastighetsskötsel och lokalvård uppgick till 301 468 kronor.

Styrelsearvode för 2021 har utbetalats, uppgick till 90 000 kronor.

### Ekonomi

Föreningens resultat enligt resultaträkningen uppgår till -1 379 692 kronor.

### Resultat och ställning

|                                       | 2020       | 2021       | 2022        |
|---------------------------------------|------------|------------|-------------|
| Nettoomsättning, kr                   | 4 855 704  | 4 545 118  | 4 639 254   |
| Rörelseresultat, kr                   | - 931 386  | - 138 326  | -1 217 704  |
| Resultat efter finansiella poster, kr | -1 142 235 | - 326 042  | - 1 379 692 |
| Balansomslutning, kr                  | 96 608 007 | 96 424 393 | 95 900 800  |

**Förändring av Eget kapital**

|                         | <b>Insatser</b> | <b>Upplåtelse-<br/>avgifter</b> | <b>Yttre uh<br/>fond</b> | <b>Balanserat<br/>resultat</b> | <b>Årets<br/>resultat</b> |
|-------------------------|-----------------|---------------------------------|--------------------------|--------------------------------|---------------------------|
| Belopp vid årets ingång | 57 183 052      | 36 375 477                      | 0                        | -18 397 396                    | -326 042                  |
| Reservering till fond   |                 |                                 | 2 039 868                | - 2 039 868                    |                           |
| lanspråktagande av fond |                 |                                 | - 1 213 703              | 1 213 703                      |                           |
| Balanseras i ny räkning |                 |                                 |                          | - 326 042                      |                           |
| Upplåtelse lägenheter   | 611 251         | 3 238 749                       |                          |                                |                           |
| <b>Årets resultat</b>   |                 |                                 |                          |                                | <b>- 1 379 692</b>        |
| Belopp vid årets slut   | 57 794 303      | 39 614 226                      | 826 165                  | -19 549 603                    | -1 379 692                |

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret****Ombyggnad och underhåll**

Förutom löpande underhåll under året, så har föreningen renoverat klart och sålt lägenhet på Svalgränd 8 C. Renovering av lägenhet på Svalgränd 8 B har påbörjats. Under året har även stamspolning genomförts, viss tvättstugeutrustning har bytts ut samt att radonmätning har genomförts.

**Hemsida och information**

Information från föreningen och styrelsen läggs löpande upp på hemsida och på de digitala informationstavlorna.

**Avgifter och hyror**

Årsavgifterna för bostadsrätter och bostadsrättslokaler lämnades oförändrade 2022. Även hyrorna för hyresrätter är oförändrade 2022.

Höjning av årsavgifterna med 3 % sker från 2023-01-01.

**Räntekostnader**

Föreningen har två hypotekslån i Handelsbanken (Stadshypotek) som totalt uppgår till 17 miljoner kronor.

10 miljoner kronor med en ränta på 0,99% bundet fram till 2025-09-01.

7 miljoner kronor med en ränta på 0,88% bundet fram till 2024-03-30.

**Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång****Framtida underhåll**

År 2021 anlätade styrelsen en konsult, som hjälpte föreningen med en underhållsplan för fastigheterna. Denna arbetar nu styrelsen efter. För 2023 finns inga större planerade underhållsåtgärder enligt planen.

Eventuellt kommer en del av taket på Svalgränd 4 att åtgärdas.

**Lägenhetsförsäljning**

Upplåtelse och försäljning av lägenheten på Svalgränd 8 B kommer att påbörjas under kvartal 2 2023.

**Förslag till resultatdisposition****Styrelsens disposition**

|                                    |                  |
|------------------------------------|------------------|
| Balanserat resultat                | - 18 723 438     |
| Årets resultat                     | - 1 379 692      |
| Reservering till underhållsfond    | - 2 039 868      |
| lanspråkstagande av underhållsfond | <u>1 213 703</u> |
|                                    | -20 929 295      |

**Stämman har att ta ställning till:**

|                         |              |
|-------------------------|--------------|
| Balanserat i ny räkning | - 20 929 295 |
|-------------------------|--------------|

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat- och ställning finns i efterföljande Resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

# Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Stataren 11

Org.nr: 769609-3587

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31



| <b>Resultaträkning</b>                            |       | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|---|-------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |       |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | Not 1 | 4 639 254         | 4 545 118         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |       |                   |                   |
| Drift och underhåll                               | Not 2 | -4 705 099        | -3 571 317        |
| Övriga externa kostnader                          | Not 3 | -225 646          | -182 945          |
| Personalkostnader och arvoden                     | Not 4 | -104 492          | -107 461          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |       | <u>-821 722</u>   | <u>-821 722</u>   |
| Summa rörelsekostnader                            |       | -5 856 958        | -4 683 445        |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |       | <b>-1 217 704</b> | <b>-138 326</b>   |
| <b>Finansiella poster</b>                         |       |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         | Not 5 | 3 485             | 3 066             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | Not 6 | <u>-165 473</u>   | <u>-190 781</u>   |
| Summa finansiella poster                          |       | -161 988          | -187 715          |
| <b>Årets resultat</b>                             |       | <b>-1 379 692</b> | <b>-326 042</b>   |

| <b>Balansräkning</b>                         |        | <b>2022-12-31</b>        | <b>2021-12-31</b>        |
|--|--------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Tillgångar</b>                            |        |                          |                          |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |        |                          |                          |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |        |                          |                          |
| Byggnader och mark                           | Not 7  | 88 842 858               | 89 664 580               |
| Pågående nyanläggningar                      | Not 8  | <u>354 050</u>           | <u>0</u>                 |
|  |        | 89 196 908               | 89 664 580               |
| Summa anläggningstillgångar                  |        | <u>89 196 908</u>        | <u>89 664 580</u>        |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |        |                          |                          |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |        |                          |                          |
| Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar    |        | 13 754                   | 59 231                   |
| Övriga fordringar                            | Not 9  | 2 364 069                | 6 126 258                |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 10 | <u>493 739</u>           | <u>206 695</u>           |
|  |        | 2 871 563                | 6 392 184                |
| Kassa och bank                               | Not 11 | 3 832 330                | 367 630                  |
| Summa omsättningstillgångar                  |        | <u>6 703 893</u>         | <u>6 759 814</u>         |
| <b>Summa tillgångar</b>                      |        | <b><u>95 900 800</u></b> | <b><u>96 424 393</u></b> |



| <b>Balansräkning</b>                         | <b>2022-12-31</b>        | <b>2021-12-31</b>        |
|--|--------------------------|--------------------------|
| <b>Eget kapital och skulder</b>              |                          |                          |
| <b>Eget kapital</b>                          |                          |                          |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |                          |                          |
| Medlemsinsatser                              | 97 408 529               | 93 558 529               |
| Yttre underhållsfond                         | 826 165                  | 0                        |
|  | <u>98 234 694</u>        | <u>93 558 529</u>        |
| <i>Ansamlad förlust</i>                      |                          |                          |
| Balanserat resultat                          | -19 549 603              | -18 397 396              |
| Årets resultat                               | -1 379 692               | -326 042                 |
|  | <u>-20 929 295</u>       | <u>-18 723 438</u>       |
| Summa eget kapital                           | <u>77 305 399</u>        | <u>74 835 091</u>        |
| <b>Skulder</b>                               |                          |                          |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |                          |                          |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 12 17 002 672        | 10 000 000               |
|  | <u>17 002 672</u>        | <u>10 000 000</u>        |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |                          |                          |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 13 0                 | 10 400 000               |
| Leverantörsskulder                           | 575 711                  | 286 971                  |
| Skatteskulder                                | 21 138                   | 14 139                   |
| Övriga skulder                               | Not 14 176 063           | 184 520                  |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 15 819 817           | 703 671                  |
|  | <u>1 592 729</u>         | <u>11 589 302</u>        |
| Summa skulder                                | <u>18 595 401</u>        | <u>21 589 302</u>        |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        | <b><u>95 900 800</u></b> | <b><u>96 424 393</u></b> |

| <b>Kassaflödesanalys</b>                                 | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>Löpande verksamhet</b>                                |                   |                   |
| Resultat efter finansiella poster                        | -1 379 692        | -326 042          |
| <b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b> |                   |                   |
| Avskrivningar  | 821 722           | 821 722           |
| Kassaflöde från löpande verksamhet                       | -557 970          | 495 680           |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>     |                   |                   |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar        | -254 598          | 4 256 694         |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder           | 403 427           | 142 427           |
| Kassaflöde från löpande verksamhet                       | -409 141          | 4 894 802         |
| <b>Investeringsverksamhet</b>                            |                   |                   |
| Investeringar i fastigheter                              | -354 050          | 0                 |
| Kassaflöde från investeringsverksamhet                   | -354 050          | 0                 |
| <b>Finansieringsverksamhet</b>                           |                   |                   |
| Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut | -3 397 328        | 0                 |
| Inbetalda insatser                                       | 3 850 000         | 0                 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet                  | 452 672           | 0                 |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                  | <b>-310 519</b>   | <b>4 894 802</b>  |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                    | <b>6 470 572</b>  | <b>1 575 769</b>  |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                      | <b>6 160 053</b>  | <b>6 470 571</b>  |

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

**Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).  
Belopp anges i kronor om inget annat anges.  
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.  
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

**Avskrivning fastighet**

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 10-60 år. Under året har komponenterna skrivits av med 0,13% av anskaffningsvärdet.

**Klassificering av skulder till kreditinstitut**

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

**Fastighetsavgift/fastighetsskatt**

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

**Inkomstskatt**

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 435 117 kr.

| Noter   | 2022-12-31       | 2021-12-31       |
|---|------------------|------------------|
| <b>Not 1 Nettoomsättning</b>                            |                  |                  |
| Årsavgifter   | 3 046 244        | 3 011 465        |
| Individuell mätning el                                  | 235 662          | 224 360          |
| Hyror   | 1 082 162        | 1 108 008        |
| Övriga intäkter   | 318 674          | 231 900          |
| Bruttoomsättning  | <u>4 682 742</u> | <u>4 575 733</u> |
| Avgifts- och hyresbortfall                              | -43 488          | -30 349          |
| Hyresförluster  | 0                | -266             |
|   | <b>4 639 254</b> | <b>4 545 118</b> |
| <b>Not 2 Drift och underhåll</b>                        |                  |                  |
| Fastighetsskötsel och lokalvård                         | 301 468          | 430 620          |
| Reparationer  | 928 677          | 566 922          |
| El  | 771 914          | 645 044          |
| Uppvärmning   | 280 220          | 267 796          |
| Vatten  | 243 152          | 214 929          |
| Sophämtning   | 242 692          | 225 557          |
| Fastighetsförsäkring                                    | 141 909          | 136 292          |
| Kabel-TV och bredband                                   | 92 939           | 93 913           |
| Fastighetsskatt och fastighetsavgift                    | 207 324          | 196 024          |
| Förvaltningsarvoden                                     | 247 143          | 228 974          |
| Övriga driftkostnader                                   | 33 956           | 16 364           |
| Planerat underhåll                                      | 1 213 703        | 548 883          |
|   | <b>4 705 099</b> | <b>3 571 317</b> |
| <b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>                   |                  |                  |
| Bevakningskostnader                                     | 15 395           | 6 921            |
| Förbrukningsinventarier och varuinköp                   | 12 144           | 12 439           |
| Administrationskostnader                                | 72 703           | 80 553           |
| Extern revision   | 25 171           | 26 294           |
| Konsultkostnader  | 92 238           | 49 509           |
| Medlemsavgifter   | 7 995            | 7 230            |
|   | <b>225 646</b>   | <b>182 945</b>   |
| <b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>              |                  |                  |
| Arvode styrelse   | 90 000           | 90 000           |
| Sociala avgifter  | 14 492           | 17 461           |
|   | <b>104 492</b>   | <b>107 461</b>   |
| <b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>  |                  |                  |
| Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm             | 1 545            | 2 477            |
| Ränteintäkter HSB placeringskonto                       | 1 459            | 422              |
| Ränteintäkter skattekonto                               | 42               | 0                |
| Övriga ränteintäkter                                    | 438              | 167              |
|   | <b>3 485</b>     | <b>3 066</b>     |
| <b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b> |                  |                  |
| Räntekostnader långfristiga skulder                     | 165 473          | 190 491          |
| Övriga räntekostnader                                   | 0                | 290              |
|   | <b>165 473</b>   | <b>190 781</b>   |

| Noter   | 2022-12-31         | 2021-12-31         |
|---|--------------------|--------------------|
| <b>Not 7 Byggnader och mark</b>   |                    |                    |
| <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>  |                    |                    |
| Ingående anskaffningsvärde byggnader  | 65 919 219         | 65 919 219         |
| Ingående anskaffningsvärde mark   | 30 543 000         | 30 543 000         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>   | <b>96 462 219</b>  | <b>96 462 219</b>  |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>   |                    |                    |
| Ingående avskrivningar  | -6 797 639         | -5 975 917         |
| Årets avskrivningar   | -821 722           | -821 722           |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>  | <b>-7 619 361</b>  | <b>-6 797 639</b>  |
| <b>Utgående redovisat värde</b>   | <b>88 842 858</b>  | <b>89 664 580</b>  |
| <b>Taxeringsvärde</b>   |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnad - bostäder   | 54 000 000         | 53 000 000         |
| Taxeringsvärde byggnad - lokaler  | 3 882 000          | 3 974 000          |
| Taxeringsvärde mark - bostäder  | 57 000 000         | 54 000 000         |
| Taxeringsvärde mark - lokaler   | 3 787 000          | 3 081 000          |
| <b>Summa taxeringsvärde</b>   | <b>118 669 000</b> | <b>114 055 000</b> |
| <b>Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott</b>   |                    |                    |
| Årets investeringar   | 354 050            | 0                  |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden  | <b>354 050</b>     | <b>0</b>           |
| <b>Not 9 Övriga kortfristiga fordringar</b>   |                    |                    |
| Skattekonto   | 36 346             | 23 316             |
| Avräkningskonto HSB Stockholm   | 1 903 996          | 5 680 674          |
| Placeringskonto HSB Stockholm   | 423 727            | 422 268            |
|   | <b>2 364 069</b>   | <b>6 126 258</b>   |
| <b>Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>  |                    |                    |
| Förutbetalda kostnader  | 493 739            | 206 695            |
|   | <b>493 739</b>     | <b>206 695</b>     |
| Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår. |                    |                    |
| <b>Not 11 Kassa och bank</b>  |                    |                    |
| Handelsbanken   | 3 832 330          | 367 630            |
|   | <b>3 832 330</b>   | <b>367 630</b>     |

| Noter         |   | 2022-12-31 | 2021-12-31 |                  |                |                   |
|---------------|---|------------|------------|------------------|----------------|-------------------|
| <b>Not 12</b> | <b>Skulder till kreditinstitut</b>  |            |            |                  |                |                   |
|               |   |            | Nästa års  |                  |                |                   |
|               | Låneinstitut  | Lånenummer | Ränta      | Villkorsändr dag | Belopp         | amortering        |
|               | Stadshypotek AB   | 301893     | 0,99%      | 2025-09-01       | 10 000 000     | 0                 |
|               | Stadshypotek AB   | 357099     | 0,79%      | 2024-03-30       | 7 000 000      | 0                 |
|               |   |            |            |                  | 17 000 000     | 0                 |
|               | Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till   |            |            |                  |                | 17 000 000        |
|               | <b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>   |            |            |                  |                | <b>17 002 672</b> |
|               | Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år. |            |            |                  |                |                   |
|               | <b>Ställda säkerheter</b>   |            |            |                  |                |                   |
|               | Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut  |            |            |                  | 42 000 000     | 42 000 000        |
| <b>Not 13</b> | <b>Skulder till kreditinstitut</b>  |            |            |                  |                |                   |
|               | Kortfristig del av långfristig skuld  |            |            |                  | 0              | 10 400 000        |
|               |   |            |            |                  | <b>0</b>       | <b>10 400 000</b> |
| <b>Not 14</b> | <b>Övriga skulder</b>   |            |            |                  |                |                   |
|               | Momsskuld   |            |            |                  | 18 171         | 26 628            |
|               | Inre fond   |            |            |                  | 157 892        | 157 892           |
|               |   |            |            |                  | <b>176 063</b> | <b>184 520</b>    |
| <b>Not 15</b> | <b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>   |            |            |                  |                |                   |
|               | Upplupna räntekostnader   |            |            |                  | 1 383          | 5 680             |
|               | Förutbetalda hyror och avgifter   |            |            |                  | 358 323        | 328 954           |
|               | Övriga upplupna kostnader   |            |            |                  | 460 111        | 369 037           |
|               |   |            |            |                  | <b>819 817</b> | <b>703 671</b>    |
|               | Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.           |            |            |                  |                |                   |
| <b>Not 16</b> | <b>Väsentliga händelser efter årets slut</b>  |            |            |                  |                |                   |
|               | Årsavgiften höjs med 3 %  |            |            |                  |                |                   |

---

| Noter | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|-------|------------|------------|
|-------|------------|------------|

---

**Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av**

Ann-Cathrin Bergvall

Bengt Jedbäck

Britt-Marie Mannbrink

Leif Disinger

Per Völker

Therese Nilsson

Min revisionsberättelse är elektronisk signerad av

Martin Feldternborn  
ABC Revision





R E V I S I O N

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Stataren 11

Org.nr 769609-3587

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Stataren 11 för räkenskapsåret 2022.

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 2022-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### *Styrelsens ansvar*

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

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

#### *Revisorns ansvar*

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



## R E V I S I O N

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.





R E V I S I O N

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Stataren 11 för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors 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 ersättningsskyldighet 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.



## R E V I S I O N

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

Stockholm dag som elektronisk underskrift

---

Martin Feldtenborn  
Auktoriserad revisor



## ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Bostadsrättsföreningen Stataren 11 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**LEIF DISINGER**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-05-31 kl. 17:13:57



**THERESE NILSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-31 kl. 13:29:01



**ANN-CATHRIN BERGVALL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-06-01 kl. 19:30:13



**BRITT-MARIE MANNBRINK**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-06-01 kl. 18:06:53



**BENGT JEDBÄCK**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-31 kl. 17:16:13



**PER VÖLKER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-06-01 kl. 15:11:23



**MARTIN FELDTENBORN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-06-02 kl. 09:32:28



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Bostadsrättsföreningen Stataren 11 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**MARTIN FELDTENBORN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-06-02 kl. 09:33:30



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.