

Årsredovisning

för

Brf Staven

775000-2102

Räkenskapsåret

2019-07-01 – 2020-06-30

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

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 2019-07-01 – 2020-06-30.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Staven är ett privatbostadsföretag som registrerades 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 27 november 2019 haft följande sammansättning:

Ordinarie styrelseledamöter

Matz Liljesson	Ordförande	2020
Niklas Maravic	Vice ordförande	2020
Mattias Danielsson	Sekreterare	2020
Moa Eksell		2021
Fredrik Åkerlund		2021

Valda t.o.m. årsstämman

Styrelsesuppleanter

Marie Lundkvist	2020
Marika Westerberg	2021

Valda t.o.m. årsstämman

- Föreningens firma tecknas av Matz Liljesson, Niklas Maravic och Mattias Danielsson, två i förening.
- Styrelsen har under året hållit 11 (13) protokollförda sammanträden.
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar Bergslagen.
- Styrelsen kan kontaktas genom föreningens brevlåda i miljörummet eller på Restalundsvägen 79.

Ordinarie revisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, Erik Storm (huvudansvarig).

Valberedning

Aleksandra Åkerlund

Valda t.o.m. årsstämman

2020

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 samt övernattningsrum för uthyrning till medlemmarna.

3

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 1 429 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)
Hisscentralen	Servicekontrakt för hissar
Com Hem	Bredband, telefoni, TV
Telenor	Bredband till föreningslokalen
GodEl i Sverige	El till s.k. självkostnadspris med bra miljöval
E.ON	Elnät och fjärrvärme
Wärna	Städning
IL Recycling	Avfall, återvinning

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets resultat

Resultatet för verksamheten under året visar ett överskott på 1 234 tkr före avsättning till underhållsfonden. Det stora överskottet kommer till stor del av att föreningen sålt en lägenhet under året.

Årets underhåll

Under året har föreningen uppdaterat källarbelysningen, bytt ut stuprör och genomfört en OVK.

För fastigheten finns en 30-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om avsättning till och ianspråktagande av underhållsfonden. Avsättningen har i bokslutet skett med 616 tkr. Ianspråktagande ur fonden har gjorts med 173 tkr. Det planerade underhållsbehovet av föreningens fastighet beräknas till ca 6,1 mkr för den närmaste 10-årsperioden.

Årets reparationer

Under året har föreningen bl.a. ordnat med belysningsstolpar, åtgärdat läckande värmerör, installerat ny grundvattenpump, åtgärdat vattenskada i ett kök, installerat nya bokningstavlor, felsökt tryckfall i värmesystem, renoverat utemöbler och haft kostnader för felsökningar och reparationer av hissar.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna har varit oförändrade sedan år 2011 och uppgår till i genomsnitt 665 kr/kvm. Kostnad för garageplats är 275 kr per månad och p-plats 150 kr per månad. Ingen avgiftshöjning är planerad för år 2020-2021. Utöver årsavgiften tillkommer ett tillägg på 200 kr för lägenheter med balkong. Föreningen har kollektiv elmätning mot elleverantören. Elförbrukningen debiteras bostadsrättshavarna i efterskott, nuvarande pris är 1,26 kr per kWh. Eftersom avier skickas ut per kvartal så blir debiteringen fördröjd med 4 månader.

Övriga händelser

Trädgårdstjänst i Örebro AB utför ett markarbete där föreningens innergårdar uppdateras genom att bland annat nya växter och träd planteras.

Under föregående år överlät en medlem via gåva sin lägenhet till föreningen. Denna lägenhet har under hösten sålts. Pengarna som föreningen fick genom försäljningen av lägenheten har använts för att finansiera utförda och pågående projekt.

Under året har ett nytt låssystem iLOQ installerats. Låssystemet har medfört en digitalisering av den administrativa nyckelhanteringen vilket ger en ökad kontroll och säkerhet.

I slutet av räkenskapsåret har ett projekt startat gällande ombyggnation/renovering av källare, kostnaden för projektet inklusive möblering beräknas uppgå till ca 800 000 kr.

Medlemsinformation	2019-06-30	2020-06-30
Medlemmar vid årets början	203	201
Under året avgående medlemmar	-44	-19
Under året tillkommande medlemmar	50	21
Medlemmar vid årets slut	209	203

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. 33st (17) 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.

I fastigheten Restalundsvägen 79 finns solarium, bastu, relaxavdelning, samlingslokal och övernattningsrum för uthyrning till medlemmarna. För bokning av dessa lokaler kontaktas styrelsen.

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. Mailadressen till föreningen är brfstaven@gmail.com.

E

Flerårsöversikt (Tkr)	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16
Nettoomsättning	6 482	6 528	6 373	6 212	6 251
Resultat efter finansiella poster	1 483	655	-1 581	440	-1 258
Balansomslutning	48 572	47 273	50 417	44 110	44 042
Kassalikviditet (%)	243	230	306	267	235
Soliditet (%)	16	14	12	17	16
Årsavgift per kvm lägenhetsyta	665	665	665	665	665
Lån per kvm lägenhetsyta	4 786	4 845	5 265	4 341	4 385
Räntekostn per kvm lägenhetsyta	60	60	58	45	53

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Eget kapital 2019-06-30	5 022 800	478 112	304 615	655 137
Balansering fg. års resultat			655 137	-655 137
Årets avs. till yttre fond		616 000	-616 000	
Årets disp. ur yttre fond		-172 971	172 971	
Årets resultat				<u>1 234 290</u>
Eget kapital 2020-06-30	5 022 800	921 141	516 723	1 234 290

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	959 752
Årets avs. till yttre fond	-616 000
Årets disp. ur yttre fond	172 971
årets vinst	1 234 290
	1 751 013
disponeras så att	
i ny räkning överföres	1 751 013
	1 751 013

Resultaträkning	Not	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 481 899	6 527 939
Övriga rörelseintäkter	3	1 162 756	0
Summa rörelseintäkter		7 644 655	6 527 939
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-3 888 762	-3 797 369
Övriga externa kostnader	5	-225 060	-115 683
Personalkostnader	6	-128 708	-131 055
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7, 9	-1 439 920	-1 345 378
Summa rörelsekostnader		-5 682 450	-5 389 485
Rörelseresultat		1 962 205	1 138 454
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9 185	10 041
Räntekostnader och liknande resultatposter		-488 594	-493 358
Summa finansiella poster		-479 409	-483 317
Resultat efter finansiella poster		1 482 796	655 137
Skatt		-248 507	0
Årets resultat		1 234 290	655 137

Balansräkning	Not	2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	40 868 882	42 167 311
Pågående om- och tillbyggnad	8	250 000	0
Inventarier, verktyg och installationer	9	2 018 343	1 215 417
Summa materiella anläggningstillgångar		43 137 225	43 382 728
Summa anläggningstillgångar		43 137 225	43 382 728
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		4 605	15 803
Övriga fordringar	10	20 065	22 089
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	263 707	217 778
Summa kortfristiga fordringar		288 377	255 670
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	12	5 146 606	3 635 035
Summa kassa och bank		5 146 606	3 635 035
Summa omsättningstillgångar		5 434 983	3 890 705
SUMMA TILLGÅNGAR		48 572 208	47 273 433

Balansräkning	Not	2020-06-30	2019-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		5 022 800	5 022 800
Fond för yttre underhåll		921 141	478 112
Summa bundet eget kapital		5 943 941	5 500 912
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		516 723	304 615
Årets resultat		1 234 290	655 137
Summa fritt eget kapital		1 751 013	959 752
Summa eget kapital		7 694 954	6 460 664
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 14	20 140 000	26 085 000
Summa långfristiga skulder		20 140 000	26 085 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 14	18 984 144	13 520 908
Leverantörsskulder		545 338	306 843
Aktuella skatteskulder		294 170	30 363
Övriga skulder	15	264 177	259 625
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	649 425	610 030
Summa kortfristiga skulder		20 737 254	14 727 769
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		48 572 208	47 273 433

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.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Fastighetsförbättringar med ursprungligt anskaffningsvärde 30 374 tkr, reviderad avskrivningsplan år 2000, slut år 2040

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

	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Hysesint garage/p-platser, momsfri	256 080	250 855
Hysesint garage/p-platser, momsplikt	3 850	3 300
Årsavgifter bostäder	5 439 372	5 439 372
Tillägg balkong	273 600	273 600
Hysesintäkter lokaler, momsfri	131 620	131 906
Hysesintäkter lokaler, momsplikt	69 600	69 600
Hyses-/avg.bortfall parkering	-4 400	-7 828
El fast avgift	33 820	33 840
El-avgift rörlig	277 040	327 392
Övernattningslägenhet	0	4 500
Påminnelseavg/inkassoavg	1 317	1 402
Öresutjämning	0	0
	6 481 899	6 527 939

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Försäljning av lägenhet	1 161 256	0
Övriga rörelseintäkter	1 500	0
	1 162 756	0

Not 4 Driftskostnader

	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Entrepredkostnad städ	187 894	139 692
Fastighetsskötsel utöver avtal	363 414	366 457
Hissbesiktning	8 381	9 800
Serviceavtal	57 750	25 572
Snöröjning och sandning	21 290	161 814
Radonsanering	7 056	0
Reparationskostnader	543 659	259 786
Reparationer hissar	114 324	54 523
Underhållskostnader	172 971	146 888
Fastighetsel	526 512	608 067
Fjärrvärme	763 462	883 708
Vatten	172 922	163 119
Sophämtning	156 907	147 569
Fastighetsförsäkringar	107 070	93 469
Kabel-TV	183 416	182 695
Fastighetsavgift/skatt	251 249	243 917
Hisstelefon/porttelefon	3 910	5 440
Förvaltningsarvode Grundavtal	246 575	304 853
	3 888 762	3 797 369

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Förvaltningskostn interna	20 229	21 264
Avgift lägenhet	13 553	6 702
Förbrukningsmaterial	4 172	144
Kreditupplysning	4 725	0
Datakommunikation	6 112	7 003
Revisionsarvoden	14 750	14 750
Övriga förvaltningskostnader	156 402	55 108
Konsultarvoden	0	5 467
Bankkostnader	5 117	5 245
	225 060	115 683

E

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Löner övriga	2 500	2 500
Styrelsearvode	83 000	83 000
Ersättning sammanträden	17 000	16 980
Arb.givaravg löner/ersätt	26 208	28 575
	128 708	131 055

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Not 7 Byggnader och mark

	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Ingående anskaffningsvärden	71 050 211	64 054 070
Nyanskaffning markanläggning	0	491 514
Omklassificering från pågående tillbyggnad	0	6 504 627
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	71 050 211	71 050 211
Ingående avskrivningar	-28 882 900	-27 584 570
Årets avskrivningar	-1 298 429	-1 298 330
Utgående ackumulerade avskrivningar	-30 181 329	-28 882 900
Utgående redovisat värde	40 868 882	42 167 311
Taxeringsvärden byggnader	81 700 000	81 700 000
Taxeringsvärden mark	55 276 000	55 276 000
	136 976 000	136 976 000
Bokfört värde byggnader	29 785 332	31 083 761
Bokfört värde mark	11 083 550	11 083 550
	40 868 882	42 167 311

Not 8 Pågående om- och tillbyggnad

	2020-06-30	2019-06-30
Nedlagd utgift vid årets början	0	6 393 765
Nedlagd utgift under året	250 000	110 862
Omklassificering till byggnader, mark och markanläggning	0	-6 504 627
	250 000	0
Utgående redovisat värde	250 000	0

Utgiften föregående år avser tillbyggnad av balkonger.
Utgiften i år avser ombyggnad av källare.

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Ingående anskaffningsvärden	2 353 267	2 353 267
Nyanskaffningar	944 417	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 297 684	2 353 267
Ingående avskrivningar	-1 137 850	-1 090 802
Årets avskrivningar	-141 491	-47 048
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 279 341	-1 137 850
Utgående redovisat värde	2 018 343	1 215 417

Not 10 Övriga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Skattekonto	20 065	20 690
Övriga kortfristiga fordringar	0	1 399
	20 065	22 089

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Förutbetald försäkringspremie	56 084	50 985
Förutbetald kabel-tv-avgift	45 932	45 776
Förutbetald lägenhetsavgift	0	6 763
Förutbetald avtalskostn elavläsning	8 722	8 722
Förutbetalt förvaltningsarvode	62 377	0
Förutbetalt serviceavtal	6 835	0
Upplupen ränta SBAB	4 302	4 988
Upplupen intäkt elmätning mars-juni	79 455	100 544
	263 707	217 778

Not 12 Kassa och Bank

	2020-06-30	2019-06-30
Företagskonto Swedbank	2 252 022	751 596
Företagskort Swedbank	10 091	8 817
Kapitalkonto Nordea	483	483
Sparkonto SBAB	2 884 010	2 874 139
	5 146 606	3 635 035

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Räntan är bunden t.o.m.	Lånebelopp 2020-06-30	Lånebelopp 2019-06-30
Swedbank Hypotek	0,914	3 mån	4 363 820	4 363 820
Swedbank Hypotek	0,914	3 mån	3 778 759	3 778 759
Swedbank Hypotek	0,914	3 mån	3 190 000	3 250 000
Swedbank Hypotek	1,430	2021-11-25	10 000 000	10 000 000
Swedbank Hypotek	1,073	3 mån	1 706 565	1 808 329
Swedbank Hypotek	1,430	2021-11-25	2 680 000	2 780 000
Swedbank Hypotek	1,090	2020-11-25	5 725 000	5 825 000
Swedbank Hypotek	0,940	2023-06-21	3 780 000	3 860 000
Swedbank Hypotek	1,760	2022-09-23	3 900 000	3 940 000
			39 124 144	39 605 908

Amorteringar enligt avtal 481 764 481 764

Långfristig del: 20 140 000 kr
Kortfristig del: 18 984 144 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 36 715 324 kr.

Not 14 Ställda säkerheter

	2020-06-30	2019-06-30
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder		
Fastighetsinteckningar	43 389 000	43 389 000
	43 389 000	43 389 000

Not 15 Övriga skulder

	2020-06-30	2019-06-30
Medlemmarnas inre repfond	171 916	173 434
Deposition	26 500	26 500
Redovisningskonto för moms	5 077	1 534
Personalens källskatt	29 996	29 991
Avräk lagstadgade soc avg	25 951	28 166
Övriga kortfristiga skulder	4 737	0
	264 177	259 625

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Förutbetalda årsavgifter och hyror	546 621	496 318
Upplupna avgiftsräntor	45 037	48 743
Upplupet revisionsarvode	11 000	11 000
Upplupen elkostnad	33 930	38 369
Upplupen fjärrvärmekostnad	12 837	15 600
	649 425	610 030

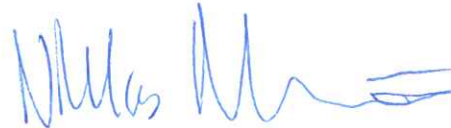
Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har beaktat hur effekterna av Covid-19 utbrottet kan komma att påverka föreningens framtida utveckling eller risker som kan påverka den finansiella rapporteringen framåt. Styrelsen bedömer att påverkan på föreningen är begränsad.

Örebro 2020-11-03



Matz Liljesson
Ordförande



Niklas Maravic
Vice ordförande



Mattias Danielsson
Sekreterare



Moa Eksell
Ledamot



Fredrik Åkerlund
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-11-05

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Erik Storm
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Staven, org.nr 775000-2102

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Staven för räkenskapsåret 2019-07-01 – 2020-06-30.

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 30 juni 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 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

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 revisions sed 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. Risker 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 Bostadsrättsföreningen Staven för räkenskapsåret 2019-07-01 – 2020-06-30 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 försummelse 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.

Örebro den 5 november 2020
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Erik Storm
Auktoriserad revisor