



ÅRSREDOVISNING 2022

Brf Stataren 12 i Sundbyberg



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Stataren 12 i Sundbyberg med säte i Stockholm org.nr. 769612-1446 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2005. Föreningens stadgar registrerades senast 2015-08-04.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Sundbyberg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Stataren 12	1970-01-01	1970

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i trygg Hansa. I försäkingen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
114	garageplatser	0
5	lokaler (hyresrätt)	684
128	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8641
10	lägenheter (hyresrätt)	549
Totalt 257 objekt		9874

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 1 rok, 67 st 2 rok, 59 st 3 rok, 4 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Sundbyberg Stataren GA:1	G:A	1	50	Garageport, Genomfart, samt passage till garage.

Totalt 1 objekt



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Jeanette Lindberg	Ordförande	2021-06-27
Ylva Skagertun	Ledamot	2022-06-15
Per-Inge Johansson	Ledamot	2017-06-22
Kenneth Jalex	Ledamot	2020-07-24
Parviz Abazari	Ledamot	2021-06-27
Annika Wilson	Ledamot	2016-05-26
Amir Suhonjic	Suppleant	2021-06-27
Terese Karlsson	Suppleant	2022-06-15

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Per-Inge Johansson, Kenneth Jalex, Parviz Abazari (ordinarie ledamöter).

Therese Karlsson och Amir Suhonjic(suppleanter).

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Ylva Skagertun, Per-Inge Johansson, Kenneth Jalex, Parviz Abazari, Jeanette Lindberg, Annika Wilson.

Firman tecknas enligt ovan av Två i förening.

Revisorer har varit: Samira Melki vald av föreningen, samt Per Engzell, Engzells Revisionsbyrå AB.

Valberedning har varit: Börje Johansson och Ove Bengtsberg, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-23. På stämman deltog 23 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan under hösten 2006.

Under året har nya armaturer satts upp i garaget. Fiberindragning har gjorts i fastigheten.

En radonmätning har gjorts, utan anmärkningar.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2010-2012	Genomfördes en stor renovering av fastigheten. Två våningar byggdes på den befintliga fastigheten, 28 nya lägenheter tillkom. I samband med detta ny fasad och nya hissar. Det byggdes också större balkonger, och några lägenheter som saknade balkong fick det.
2013	Förstärkningsarbete i garaget.
2014-2015	Stambyte inkl renovering av badrummen i den äldre delen av fastigheten.
2013-2015	Grunden dränerades.
2018	Infördes elseparering.
2019	Installerades ett nytt låssystem, porttelefon och elektronisk bokning av tvättstugorna.
2019	Installerades elladdstolpar på samtliga garageplatser.
2020	Spolning av stammar.
2021	Asfaltering i garage.
2021	Inglasning av balkonger.
2022	Nya armaturer i garaget.
2022	Fiberindragning

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

En större garage- och innegårdsrenovering planeras, med förstärkning av stolpar och markbeläggning.

Undercentralen är föråldrad och behöver uppdateras.

Balkongerna mot Vegagatan behöver förstärkas. I samband med det behöver ett dräningsarbete göras på Vegagatan 21-27.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 1 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 195 och under året har det tillkommit 20 och avgått 17 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 198.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	253	199	285	273	372
Skuldsättning, kr/kvm	5 742	5 742	6 046	6 046	6 244
Räntekänslighet, %	11	11	12	12	12
Energikostnad, kr/kvm	153	193	187	191	179
Driftskostnad, kr/kvm	463	494	443	420	408
Årsavgifter, kr/kvm	582	583	583	583	583
Totala intäkter, kr/kvm	775	805	883	807	859
Nettoomsättning, tkr	7 961	7 955	8 229	7 968	8 511
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 181	-1 663	-1 066	-2 002	-121
Soliditet, %	75	74	75	75	74

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	103 338 058	0	502 777	103 840 835
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	91 968 883	0	1 892 223	93 861 106
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 289 905	0	-223 732	2 066 173
S:a bundet eget kapital, kr	197 596 846	0	2 171 268	199 768 114
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-17 048 201	-1 662 557	223 732	-18 487 026
Årets resultat, kr	-1 662 557	1 662 557	-2 181 405	-2 181 405
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-18 710 758	0	-1 957 673	-20 668 431
S:a eget kapital, kr	178 886 088	0	213 595	179 099 683

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 908 000 kr samt ianspråktagande skett med -1 131 732 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-18 710 758
Årets resultat, kr	-2 181 405
Reservation till underhållsfond, kr	-908 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 131 732
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-20 668 431

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-20 668 431

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	7 960 639	7 954 947
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-4 499 151	-4 880 404
Övriga externa kostnader	Not 3	-156 478	-226 361
Planerat underhåll		-1 131 732	-84 400
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-226 158	-225 135
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 547 242	-3 547 242
Summa rörelsekostnader		-9 560 760	-8 963 543
Rörelseresultat		-1 600 122	-1 008 596
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	3 555	3 831
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-584 838	-657 792
Summa finansiella poster		-581 283	-653 961
Årets resultat		-2 181 405	-1 662 557

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	227 570 410	231 117 653
		<u>227 570 410</u>	<u>231 117 653</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>227 570 410</u>	<u>231 117 653</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		4 317	6 748
Avräkningskonto HSB Stockholm		10 076 372	8 923 369
Placeringskonto HSB Stockholm		57 789	57 590
Övriga fordringar	Not 8	396	18 649
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	372 963	414 304
		<u>10 511 837</u>	<u>9 420 659</u>
Kassa och bank	Not 10	60 111	60 411
Summa omsättningstillgångar		<u>10 571 948</u>	<u>9 481 070</u>
Summa tillgångar		<u>238 142 358</u>	<u>240 598 723</u>

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	103 840 835	103 338 058
Upplåtelseavgifter	93 861 106	91 968 883
Yttre underhållsfond	2 066 173	2 289 905
	<u>199 768 114</u>	<u>197 596 846</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-18 487 026	-17 048 201
Årets resultat	-2 181 405	-1 662 557
	<u>-20 668 430</u>	<u>-18 710 758</u>
Summa eget kapital	<u>179 099 684</u>	<u>178 886 088</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 42 500 000	50 500 000
	<u>42 500 000</u>	<u>50 500 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 14 200 000	6 200 000
Leverantörsskulder	401 329	3 637 518
Skatteskulder	22 633	0
Övriga skulder	Not 13 71 944	91 096
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 1 846 769	1 284 021
	<u>16 542 675</u>	<u>11 212 635</u>
Summa skulder	59 042 675	61 712 635
Summa eget kapital och skulder	<u>238 142 358</u>	<u>240 598 723</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-2 181 405	-1 662 557
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 547 242	3 547 242
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 365 838	1 884 685
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	62 025	7 607
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-2 669 960	3 256 455
Kassaflöde från löpande verksamhet	-1 242 097	5 148 748
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	0	-3 000 000
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	2 395 000	111 125
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	2 395 000	-2 888 875
Årets kassaflöde	1 152 903	2 259 873
Likvida medel vid årets början	9 041 370	6 781 497
Likvida medel vid årets slut	10 194 272	9 041 370

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

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1(K3).

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

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,64% 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 vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

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.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	5 024 994	5 021 076
Individuell mätning el	312 680	321 397
Hyrer	2 567 758	2 529 290
Övriga intäkter	112 075	109 434
Bruttoomsättning	8 017 507	7 981 197
Avgifts- och hyresbortfall	-56 868	-26 250
	7 960 639	7 954 947
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokavård	380 041	550 994
Reparationer	681 419	860 359
El	840 485	934 265
Uppvärmning	591 790	631 641
Vatten	391 471	337 736
Sophämtning	373 710	371 893
Fastighetsförsäkring	179 648	167 904
Kabel-TV och bredband	440 135	394 091
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	348 882	307 942
Förvaltningsarvoden	232 406	266 209
Övriga driftkostnader	39 164	57 370
	4 499 151	4 880 404
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	20 014	17 681
Förbrukningsinventarier och varuinköp	10 925	10 397
Administrationskostnader	71 443	72 304
Extern revision	21 375	21 000
Konsultkostnader	27 559	99 945
Medlemsavgifter	5 162	5 034
	156 478	226 361
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	169 050	173 000
Revisionsarvode	4 830	4 760
Övriga arvoden	4 830	4 760
Sociala avgifter	47 448	42 615
	226 158	225 135
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	3 217	3 650
Ränteintäkter HSB placeringskonto	199	58
Övriga ränteintäkter	139	123
	3 555	3 831
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	581 752	656 852
Övriga räntekostnader	3 086	940
	584 838	657 792

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	214 232 866	214 232 866
Anskaffningsvärde mark	47 500 000	47 500 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	261 732 866	261 732 866
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-30 615 213	-27 067 971
Årets avskrivningar	-3 547 242	-3 547 242
Utgående ackumulerade avskrivningar	-34 162 455	-30 615 213
Utgående bokfört värde	227 570 410	231 117 653
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	147 000 000	114 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	11 200 000	8 200 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	104 000 000	101 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	2 726 000	2 460 000
Summa taxeringsvärde	264 926 000	225 660 000
Not 8 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	396	342
Skattefordran	0	18 307
	396	18 649
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	372 963	414 304
	372 963	414 304

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

Noter		2022-12-31	2021-12-31			
Not 10	Kassa och bank					
	Handelsbanken	60 111	60 411			
		60 111	60 411			
Not 11	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek AB	335516	1,43%	2023-12-01	8 000 000	0
	Stadshypotek AB	401845	0,95%	2024-12-01	9 000 000	0
	Stadshypotek AB	438323	0,78%	2025-06-30	24 000 000	0
	Stadshypotek AB	522773	1,07%	2026-12-30	9 500 000	0
	Stadshypotek AB	591292	3,15%	2023-03-30	6 200 000	0
					56 700 000	0
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					56 700 000
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					42 500 000
	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.					
	Ställda säkerheter					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				81 600 000	81 600 000
Not 12	Skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld				14 200 000	6 200 000
					14 200 000	6 200 000
Not 13	Övriga skulder					
	Depositioner				20 845	21 045
	Momsskuld				51 099	70 051
					71 944	91 096
Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader				0	15 500
	Förutbetalda hyror och avgifter				654 669	822 958
	Övriga upplupna kostnader				1 192 100	445 563
					1 846 769	1 284 021

Ovanstående poster består av förskottsinbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 15	Väsentliga händelser efter årets slut	

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Sundbyberg, den

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
Annika Wilson

.....
Jeanette Lindberg

.....
Kenneth Jalex

.....
Parviz Abazari

.....
Per-Inge Johansson

.....
Ylva Skagertun

Vår revisionsberättelse är elektronisk signerad av

.....
Samira Melki

.....
Per Engzell

Av föreningen vald revisor

Auktoriserad revisor
Engzell Revisionsbyrå

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Stataren 12 i Sundbyberg, org.nr 769612-1446

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Stataren 12 i Sundbyberg för år 2022.

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *medrevisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en

sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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.

Medrevisorers ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Statären 12 i Sundbyberg för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad har i övrigt fullgjort mitt 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 överskott eller underskott. 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, medelförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorers 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 överskott eller underskott, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens överskott eller underskott inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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 överskott eller underskott har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundbyberg datum enligt digital signatur

Per Engzell
Auktoriserad revisor

Samira Melki
Revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Brf Stataren 12 i Sundbyberg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JEANETTE LINDBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-27 kl. 21:13:00



PARVIZ ABAZARI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-27 kl. 15:20:38



KENNETH JALEX

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-27 kl. 08:11:55



PER-INGE JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-27 kl. 16:16:51



ANNIKA WILSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-27 kl. 17:49:27



YLVA SKAGERTUN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 18:31:53



SAMIRA MELKI

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-28 kl. 07:25:12



PER ENGZELL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-29 kl. 07:31:45



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Brf Stataren 12 i Sundbyberg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

SAMIRA MELKI

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-28 kl. 07:26:13



PER ENGZELL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-29 kl. 07:32:41



HSB – där möjligheterna bor

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.