

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

Föreningen har sitt säte i Örebro.

Styrelsen och övriga funktionärer

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 7 ledamöter med lägst 2 och högst 5 suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma den 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 | 2020 |
|---------------------|------|

Valda t.o.m. årsstämman

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.

4

| 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 |

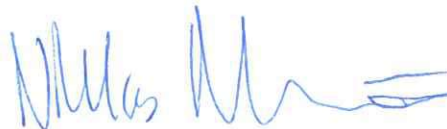
Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

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 Liljeson
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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Örebro den 5 november 2020
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Erik Storm
Auktoriserad revisor