

# ÅRSREDOVISNING 2020

---

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Stataren 12 i Sundbyberg  
(769612-1446) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret  
2020-01-01 - 2020-12-31.

VP  
Pacit  
1  
K

# Innehållsförteckning

---

- Förvaltningsberättelse
- Resultaträkning
- Balansräkning
- Kassaflödesanalys
- Redovisningsprinciper m.m.
- Noter
- Underskrifter
- Revisionsberättelse
- Motioner

## Kontaktinformation

Brf Stataren 12  
Vegagatan 21  
172 34 Sundbyberg  
E-post [stataren12@gmail.com](mailto:stataren12@gmail.com)  
Hemsida [www.stataren12.se](http://www.stataren12.se)

NP  
2  
RSD  
K  
www

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

## Föreningens verksamhet

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privat bostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

### Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Stataren 12. Fastigheten i vilken man upplåter lägenheter och lokaler byggdes år 1970. 2010 påbörjades en påbyggnad av två våningar med 28 nya lägenheter. Denna påbyggnad var klar under 2012.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa AB. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes hösten 2006. Besiktning resulterade i en underhållsplan. Föreningen följer den planen enligt fastighetsnormerna.

### Lägenhet och lokaler

Föreningen har 138 lägenheter. Av dessa 138 lägenheter är 127 medlemslägenheter och 11 hyresbostäder.

Föreningen har upplåtit 5 lokaler med hyresrätt. Av dessa är 2st lokaler och 2st förråd på Ursviksvägen 8 som hyrs av förskolan Karusellen, Sundbybergs kommun och lokalen på gaveln Vegagatan 21 hyrs av Arneflod Måleri AB. Förrådet på Vegagatan 23 nyttjas för närvarande av föreningen.

Till föreningens fastighet finns 102 parkeringsplatser för bilar och 12 parkeringsplatser för MC. Samtliga parkeringsplatser har tillgång och möjlighet till elladdning.

Nedan specificeras fördelningen av föreningens lokaler.

#### Antal

127 lägenheter bostadsrätt

11 lägenheter hyresrätt

114 parkeringsplatser i garage

5 lokaler hyresrätt

1 lokal styrelserum

#### Total yta 9 874 m<sup>2</sup>

8 st 1 rok, 58 st 2 rok, 57 st 3 rok, 4 st 4 rok

9 st 2 rok, 2 st 3 rok

102 st för bil, 12 st för MC

NP  
Oscar  
UW  
RIS 3  
R

Under 2020 har 10 överlåtelse skett och styrelsen har beviljat 6 andrahandsupplåtelser. Föreningen tar f.n. ut en månadskostnad som är 10% av årets prisbasbelopp för andrahandsuthyrning i enlighet med stadgarna. Under året har en tilläggsupplåtelse gjorts av ett förråd som är beläget i lägenhet 202, Vegagatan 23. Bostadsrättshavaren har erlagt in insats om 28 451kr och en upplåtelseavgift på 63 549 kr.

Enligt taxeringsbesked är den totala ytan 9 874 m2, varav 9 190 m2 utgör lägenhetsyta (bostadsrätter 8 606 m2 och hyresrätter 584 m2) och 684 m2 är lokalyta. Taxeringsvärdet är 180 561 tkr varav byggnadsvärdet är 105 200 tkr och mark 75 361 tkr.

### Genomfört planerat underhåll

I enlighet med underhållsplanen har avloppsspolning utförts samt målning av trädetaljer på gården. Belysning i förråd och cykelrum har moderniserats samt att belysningen på gården har bytts ut till mer ekonomiska lampor.

### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls utomhus på föreningens gård den 24 juni 2020. Antal röstberättigade på ordinarie årsstämma fastställdes till 25 och med 1 fullmakt. 2 motioner hade inkommit. Ingen bifölls. Föreningen hade vid årets slut 127 medlemmar.

### Styrelse vid årets slut

Ove Bengtsberg, ordförande  
Jeanette Lindberg, vice ordförande  
Annika Wilson, kassör  
Ewa Åslund, sekreterare  
Per-Inge Johansson, ledamot  
Néstor Pot, ledamot  
Kenneth Jalex, ledamot  
Parviz Abazari, suppleant  
Salli Carljford, suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma 2021 är Ove Bengtsberg, Ewa Åslundh, Néstor Pot, Parviz Abazari, Kenneth Jalex och Salli Carljford. Internrevisor Samira Melki.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden. Ett föreningsstämmoprotokoll och ett konstituerande protokoll.

### Revisorer

Revisorer har varit Per Engzell, auktoriserad revisor på Engzells Revisionsbyrå, samt Samira Melki, medlem i föreningen, valda vid föreningsstämma.

VP  
Ove  
Jeanette  
Annika  
Ewa  
Per-Inge  
Néstor  
Kenneth  
Parviz  
Salli  
4  
Samira  
Melki

## Valberedning

Valberedningen bestod av Börje Johansson och Sofia Matsdotter.

## Studie- och fritidsverksamhet

På grund av rådande pandemi har ingen städ- eller trivseldag anordnats.

## Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under året skötts av HSB Stockholm. Åkerlunds Fastighetsservice AB handhar fastighetsskötsel, felanmälan samt vinterunderhåll. Trappstädning och inre renhållning har skötts av Bergestad AB. Föreningen har serviceavtal för hissarna med Hissen Mekaniska Verkstad AB. Skadedjur hanteras av Nomor. Störningsärenden sköts av Svenska Störningsjouren AB. Markskötsel av Hyvik & Kompani AB. Snöskottning yttertak av Bengt G Olsson Plåtslageri AB. Med GEZE har vi serviceavtal för automatiken i våra entrédörrar och med Exista AB har vi serviceavtal för låssystemet. Insamling av mätdata för hushållselen ombesörjs av Home Solution AB som lämnar mätdata vidare till HSB som påför elkostnaden på avgiftsavin. Hushållssopor och matavfall hämtas av Sundbybergs Vatten och Avfall och tidningsåtervinning av Stena Recycling. Avtal med Miele AB, Solna som servar och reparerar tvättstugeutrustningen. Dafo AB handhar den årliga tillsynen och besiktningen av brandutrustning.

## **Ekonomi**

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

Stataren 12 redovisar enligt K3. I K3 kan föreningen redovisa nya investeringar i fastigheten som en tillgång för avskrivning. De nya reglerna kan medföra resultatmässiga underskott på grund av högre avskrivningskostnader.

## **Flerårsöversikt**

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	8 229	7 968	8 511	7 643	7 579
Resultat efter finansiella poster	-1 066	-2 002	-121	-1 243	-2 222
Årsavgift*, kr/kvm	583	583	583	583	548
Drift**, kr/kvm	443	418	381	390	376
Belåning***, kr/kvm	6 046	6 046	6 244	6 750	6 750
Soliditet, %	75%	75 %	74 %	73 %	73%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

\*Genomsnittlig årsavgift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

\*\*Genomsnittlig drift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler (förskola och förråd, ej garage), och beräknas på driftskostnader vilket inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter fakturerade intäkter för el.

\*\*\*Belåning kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler (förskola och förråd, ej garage).

Handwritten notes and signatures in blue ink, including initials and the number 5.

## Förändring av eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	103 309 607	91 794 209	1 081 196	-12 771 746	-2 001 844
Reservering till fond 2020			765 000	-765 000	
Ianspråktagande av fond 2020			-336 891	336 891	
Balanseras i ny räkning				-2 001 844	2 001 844
Upplåtelse lägenheter	28 451	63 549			
Årets resultat					-1 065 901
Belopp vid årets slut	103 338 058	91 857 758	1 509 305	-15 201 700	-1 065 901

## Lånerapport

Långgivare	Lånenr	Kapitalskuld	Ränta %	Räntetyp	Ränteändringsdag	Konverteringsdag	Löptid i mån
Stadshypotek AB	201548	12 500 000,00	1,29	Fast	2021-12-30	2021-12-30	10
Stadshypotek AB	272025	6 200 000,00	1,50	Fast	2022-12-30	2022-12-30	22
Stadshypotek AB	335516	8 000 000,00	1,43	Fast	2023-12-01	2023-12-01	34
Stadshypotek AB	401845	9 000 000,00	0,95	Fast	2024-12-01	2024-12-01	46
Stadshypotek AB	438323	24 000 000,00	0,78	Fast	2025-06-30	2025-06-30	52
		59 700 000,00					

Föreningen förfogar över 11 lägenheter med hyresrätt. Föreningen ser hyresrätterna som en dold tillgång som de närmaste 10-20 åren kommer att ge föreningen ett positivt ekonomiskt tillskott.

## Väsentliga händelser under året

Föreningen fick i december 2020 bygglov för att inglasa balkonger. Arbetet ska ha påbörjats inom 2 år och avslutas inom 5 år. Byggnationen påbörjas i april 2021.

Sundbybergs stadsnät har dragit kabel till samtliga lägenheter och alla har, via ett gruppavtal, internet utan kostnad i tre år till 2022.

På grund av rådande pandemi har inte fibernätet installerats som det var tänkt. Under förutsättning att läget av pandemin har förbättrats planeras detta till hösten 2021.

Även under sommaren 2020 tog föreningen hjälp av företaget Veterankraft för att sköta bevattningen på gården.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'M' and several smaller signatures.

## Aktiviteter

Styrelsen presenterar löpande ett informationsbrev som sätts upp i trapphus samt som e-postutskick till de medlemmar som meddelat sin e-postadress till föreningen. En folder med information för nyinflyttade finns även uppsatt i trapphus. Hemsidan uppdateras kontinuerligt.

## Avgifter och hyror

Avgifterna under 2020 har varit oförändrade.

I december 2021 ska ett lån på 12 500 000 kronor omsättas.

## **Förväntad framtida utveckling**

### Underhåll

Under året 2021 ska OVK (obligatorisk ventilationskontroll) utföras i samtliga lägenheter och system.

### Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt. Vår fjärrvärme levereras av Norrenergi och den var till 99,7% av förnybart bränsle.

## **Förslag till resultatdisposition**

### Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-14 773 591
Årets resultat	-1 065 901
Reservering till underhållsfond	-765 000
lanspråktagande av underhållsfond	336 891
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>-16 267 601</b>

### Stämman har att ta ställning till

Balanseras i ny räkning	-16 267 601
-------------------------	-------------

**Beslut enligt följande förslag medför följande utveckling av fond för yttre underhåll:**

Ingående behållning	1 081 196
lanspråktagande ur fond för yttre underhåll	
motsvarande årets kostnad	-336 891
Överföring till fond för yttre underhåll i enlighet med underhållsplan	<u>765 000</u>
	1 509 305

Ytterligare information om resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysning.

WP  
 GA  
 7  
 EAD  
 J  
 KZ

## Bostadsrättsföreningen Stataren 12 i Sundbyberg

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	8 229 285	7 967 506
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-4 419 580	-4 128 762
Övriga externa kostnader	Not 3	-137 131	-121 260
Planerat underhåll		-336 891	-1 374 848
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-184 615	-195 404
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 547 242	-3 325 410
Summa rörelsekostnader		-8 625 459	-9 145 684
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-396 174</b>	<b>-1 178 178</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	2 964	3 892
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-672 691	-827 559
Summa finansiella poster		-669 727	-823 667
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 065 901</b>	<b>-2 001 844</b>

9



**Bostadsrättsföreningen Stataren 12 i Sundbyberg**

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
<b>Tillgångar</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 7 <u>234 664 895</u>	<u>238 212 137</u>
	234 664 895	238 212 137
Summa anläggningstillgångar	<u>234 664 895</u>	<u>238 212 137</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar	5 408	6 892
Avräkningskonto HSB Stockholm	6 663 254	3 958 795
Placeringskonto HSB Stockholm	57 532	57 475
Övriga fordringar	Not 8 37 087	30 004
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9 <u>404 813</u>	<u>237 440</u>
	7 168 094	4 290 606
Kassa och bank	Not 10 60 711	61 011
Summa omsättningstillgångar	<u>7 228 805</u>	<u>4 351 617</u>
<b>Summa tillgångar</b>	<u><b>241 893 699</b></u>	<u><b>242 563 754</b></u>

**Bostadsrättsföreningen Stataren 12 i Sundbyberg**

<b>Balansräkning</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	103 338 058	103 309 607
Upplåtelseavgifter	91 857 758	91 794 209
Yttre underhållsfond	1 509 305	1 081 196
	<u>196 705 121</u>	<u>196 185 012</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-15 201 700	-12 771 746
Årets resultat	-1 065 901	-2 001 844
	<u>-16 267 601</u>	<u>-14 773 591</u>
Summa eget kapital	<u>180 437 520</u>	<u>181 411 421</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 <u>47 200 000</u>	<u>59 700 000</u>
	47 200 000	59 700 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 12 500 000	0
Leverantörsskulder	513 148	223 601
Övriga skulder	Not 13 94 024	87 171
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 <u>1 149 007</u>	<u>1 141 560</u>
	14 256 179	1 452 332
Summa skulder	61 456 179	61 152 332
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<u><b>241 893 699</b></u>	<u><b>242 563 754</b></u>

NP K7 JA  
 Olle  
 Yaw  
 J

**Bostadsrättsföreningen Stataren 12 i Sundbyberg**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2020-01-01 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-1 065 901	-2 001 844
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	3 547 242	3 325 410
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 481 341</u>	<u>1 323 565</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-172 972	-62 445
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>303 847</u>	<u>-268 751</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 612 216</u>	<u>992 370</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	0	-2 835 928
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>-2 835 928</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	0	-1 950 000
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	<u>92 000</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>92 000</u>	<u>-1 950 000</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>2 704 216</b>	<b>-3 793 558</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>4 077 281</b>	<b>7 870 839</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>6 781 497</b>	<b>4 077 281</b>

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

Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom right of the page.

## Bostadsrättsföreningen Stataren 12 i Sundbyberg

### Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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 från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfalldagen.

#### 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 1 429 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 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

19

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "NP", "47", "Pab", "dy", "JW", and "K".

## Bostadsrättsföreningen Stataren 12 i Sundbyberg

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	5 019 684	5 019 684
Individuell mätning el	370 681	293 950
Hyror	2 529 900	2 525 924
Övriga intäkter	326 073	146 068
Bruttoomsättning	<u>8 246 338</u>	<u>7 985 626</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-17 050	-18 118
Hyresförluster	-3	-2
	<u>8 229 285</u>	<u>7 967 506</u>
<b>Not 2 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	327 812	368 902
Reparationer	922 586	597 134
El	808 771	787 260
Uppvärmning	726 907	788 672
Vatten	316 846	319 216
Sophämtning	322 268	324 086
Fastighetsförsäkring	147 286	129 204
Kabel-TV och bredband	289 417	254 337
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	303 802	296 758
Förvaltningsarvoden	224 078	224 944
Övriga driftkostnader	29 805	38 249
	<u>4 419 580</u>	<u>4 128 762</u>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Hyror och arrenden	1 529	1 529
Förbrukningsinventarier och varuinköp	18 996	11 312
Administrationskostnader	84 297	81 577
Extern revision	3 400	650
Konsultkostnader	23 725	21 105
Medlemsavgifter	5 184	5 088
	<u>137 131</u>	<u>121 260</u>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	141 900	139 500
Revisionsarvode	4 730	4 650
Övriga arvoden	4 730	0
Löner och övriga ersättningar	0	17 200
Sociala avgifter	33 255	34 054
	<u>184 615</u>	<u>195 404</u>
<b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 517	3 622
Ränteintäkter HSB placeringskonto	58	57
Övriga ränteintäkter	389	213
	<u>2 964</u>	<u>3 892</u>
<b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	672 652	826 173
Övriga räntekostnader	39	1 386
	<u>672 691</u>	<u>827 559</u>

Handwritten notes and signatures in blue ink at the bottom right of the page, including the name "Oscar" and other illegible markings.

## Bostadsrättsföreningen Stataren 12 i Sundbyberg

Noter	2020-12-31	2019-12-31
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	214 232 866	210 602 187
Anskaffningsvärde mark	47 500 000	47 500 000
Årets investeringar	0	3 630 679
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>261 732 866</b>	<b>261 732 866</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-23 520 729	-20 195 319
Årets avskrivningar	-3 547 242	-3 325 410
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-27 067 971</b>	<b>-23 520 729</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>234 664 895</b>	<b>238 212 137</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	114 000 000	114 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	8 200 000	8 200 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	101 000 000	101 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	2 460 000	2 460 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>225 660 000</b>	<b>225 660 000</b>
<b>Not 8 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	14 640	381
Skattefordran	22 447	29 623
	<b>37 087</b>	<b>30 004</b>
<b>Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	404 813	237 440
	<b>404 813</b>	<b>237 440</b>
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
<b>Not 10 Kassa och bank</b>		
Handelsbanken	60 711	61 011
	<b>60 711</b>	<b>61 011</b>

Handwritten notes and signatures in blue ink, including the word "Bank" and various initials and numbers.

## Bostadsrättsföreningen Stataren 12 i Sundbyberg

## Noter

		2020-12-31	2019-12-31
--	--	------------	------------

**Not 11 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	201548	1,29%	2021-12-30	12 500 000	0
Stadshypotek AB	272025	1,50%	2022-12-30	6 200 000	0
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
				59 700 000	0

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

59 700 000

**Långfristiga skulder exklusive kortfristig del****47 200 000**

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

12 500 000

0

**12 500 000****0****Not 13 Övriga skulder**Depositioner  
Momsskuld

21 245

21 245

72 779

65 926

**94 024****87 171****Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**Upplupna räntekostnader  
Förutbetalda hyror och avgifter  
Övriga upplupna kostnader

0

19 538

808 320

775 127

340 687

346 895

**1 149 007****1 141 560**

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

# Bostadsrättsföreningen Stataren 12 i Sundbyberg

Noter

Not 15 Väsentliga händelser efter årets slut

2020-12-31

2019-12-31

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

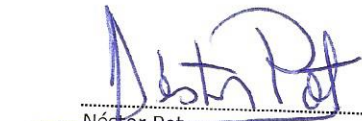
Sundbyberg, den 4/5-2021

  
Annika Wilson

  
Ewa Åslund

  
Jeanette Lindberg

  
Kenneth Jalex


  
Néstor Pot

  
Ove Bengtsberg

  
Per-Inge Johansson

Vår revisionsberättelse har 2021 05-05 lämnats beträffande denna årsredovisning

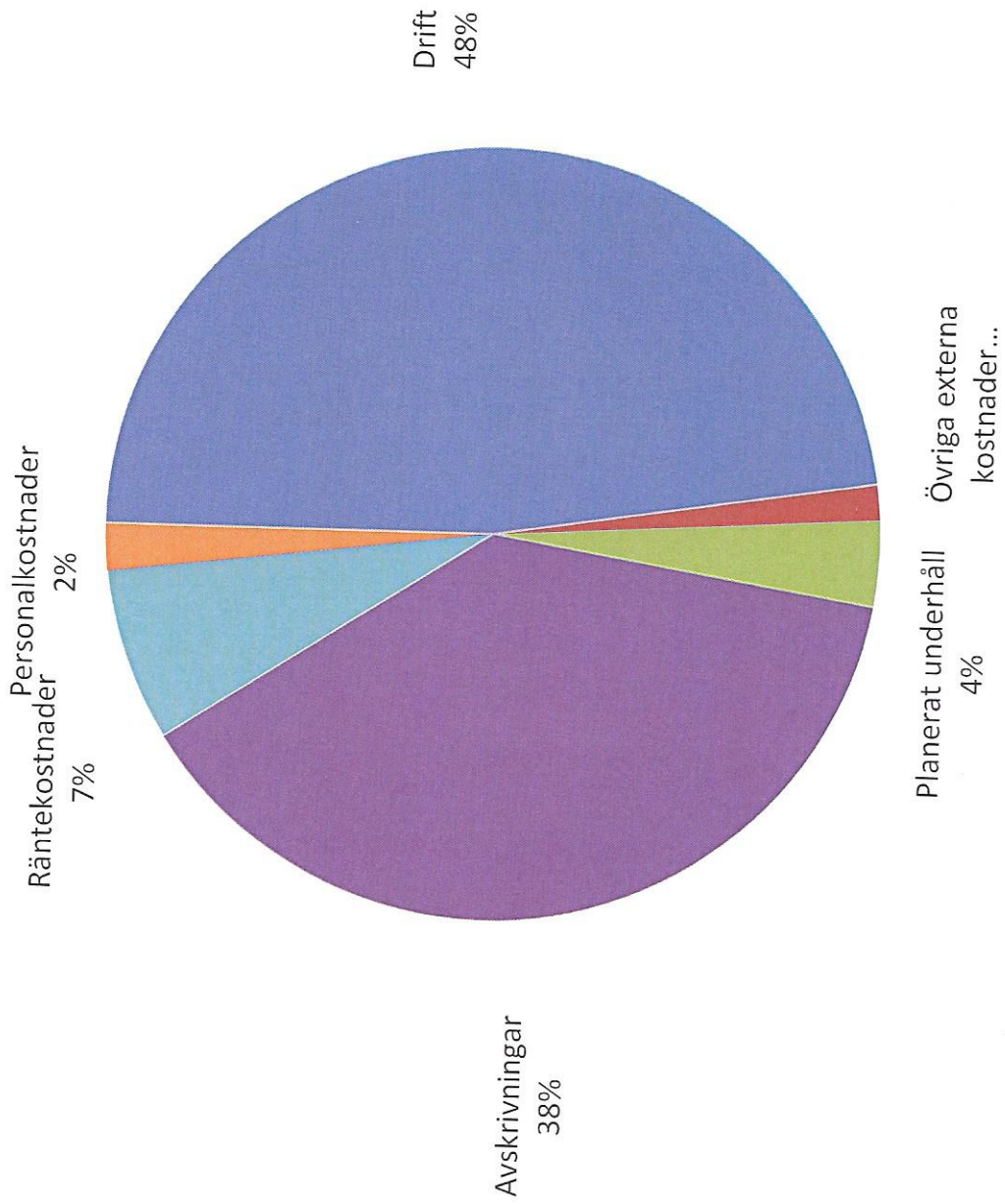
  
Samira Melki  
Av föreningen vald revisor

  
Per Engzell  
Auktoriserad revisor  
Engzell Revisionsbyrå



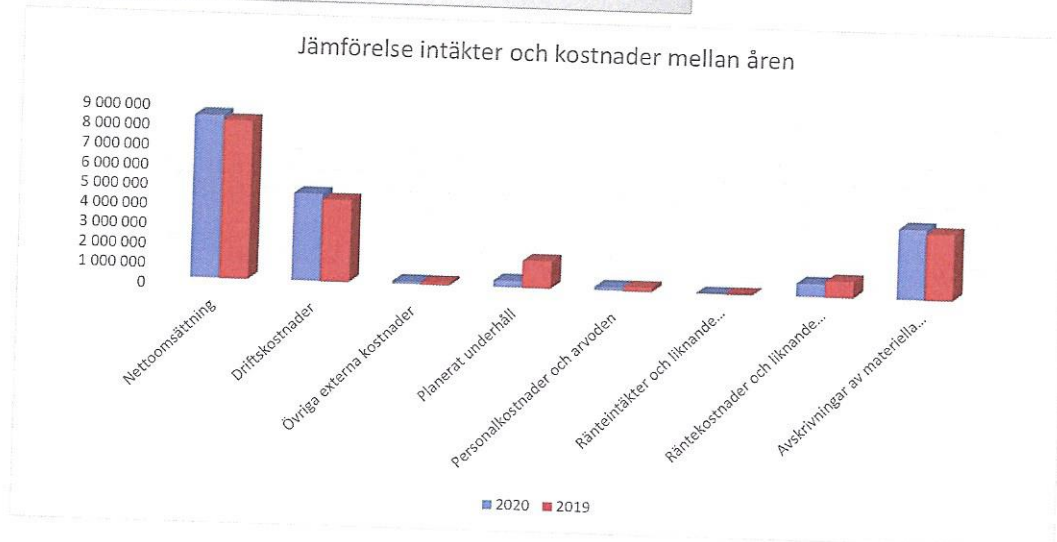
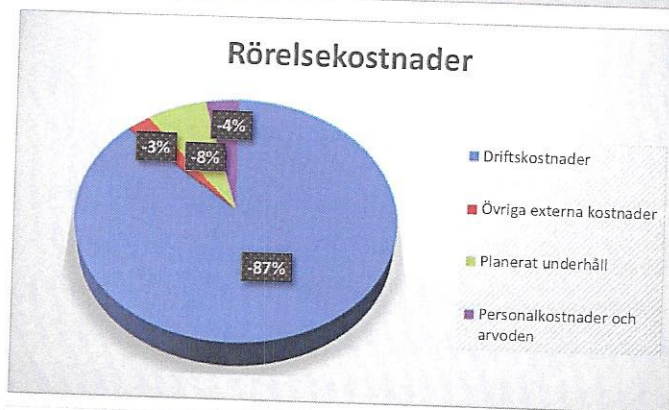
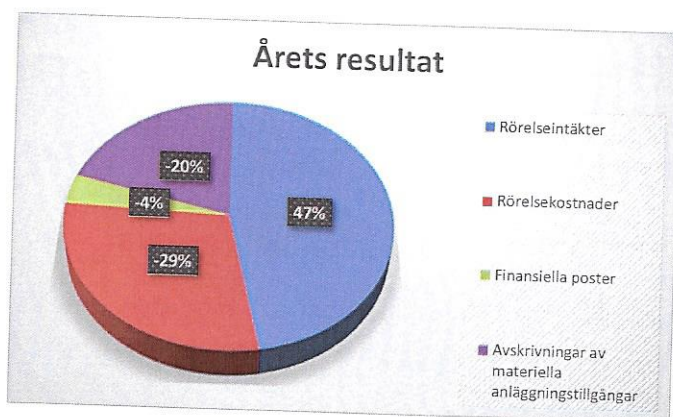


# Totala kostnader



*Handwritten notes:*  
AD EP  
uw  
H

	2020	2019
<b>Rörelseintäkter</b>	<b>8 229 285</b>	<b>7 967 506</b>
Nettoomsättning	8 229 285	7 967 506 Not 1
<b>Rörelsekostnader</b>	<b>-5 078 217</b>	<b>-5 820 274</b>
Driftskostnader	-4 419 580	-4 128 762 Not 2
Övriga externa kostnader	-137 131	-121 260 Not 3
Planerat underhåll	-336 891	-1 374 848
Personalkostnader och arvoden	-184 615	-195 404 Not 4
<b>Finansiella poster</b>	<b>-669 727</b>	<b>-823 667</b>
Ränteintäkter och liknande resultatposter	2 964	3 892 Not 5
Räntekostnader och liknande resultatposter	-672 691	-827 559 Not 6
<b>Resultat efter finansiella poster och innan avskrivning</b>	<b>2 481 341</b>	<b>1 323 565</b>
<b>Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-3 547 242</b>	<b>-3 325 410</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>-1 065 901</b>	<b>-2 001 844</b>



Handwritten notes and signatures in blue ink, including initials and a signature.

# 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 2020.

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 2020 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 revisionsd 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 revisorsd 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 utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd 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 revisionsd 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.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "IP", "JW", "KS", and "dub".

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.

#### *Medrevisorns 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 Stataren 12 i Sundbyberg för år 2020 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 *Revisorns 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, 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 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.

Stockholm 2021-05-05

  
Per Engzell  
Auktoriserad revisor

  
Samira Melki  
Revisor

