

# Årsredovisning

för

## Bostadsrättsföreningen Staven

775000-2102

Räkenskapsåret

2024-07-01 - 2025-06-30

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Staven får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Eventuella uppgifter inom parentes avser föregående år.

## **Förvaltningsberättelse**

### **Information om verksamheten**

Bostadsrättsföreningen Staven är ett privatbostadsföretag som registrerades 1948. Föreningen äger fastigheten Staven 6 med adresserna Restalundsvägen 69-95 och 97A-D med därpå uppförda byggnader.

Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningen hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 2025-04-09.

### **Allmänt om verksamheten**

Föreningen har sitt säte i Örebro.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta förening.

Antal medlemmar per den 2025-06-30 var 198 stycken.

Föreningen har en underhållsplan upprättat i Planima.

### **Väsentliga händelser under året**

Reparation av två takluckor.

Byte bubbelbadkar.

Byte två reglerventiler.

Fasadtvätt samt åtgärdat marktegel på fastigheternas norrsida.

Byte av 145 st elmätare.

Översyn samt reparation av garagedörrar.

Två lån hos SBAB har placerats om under året.

Höjning av avgift med 6% från och med 240701.

### **Underhållsplan**

Modifiering av hiss för ca 500 000 kr.

Föreningen följer underhållsplanen samt skötsel av yttre ytor.

## Styrelsen och revisor

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 7 ledamöter med lägst 2 och högst 5 suppleanter.

### Valda på stämman 2024-11-19

<b>Styrelseledamöter</b>		<b>Valda t.o.m. årsstämman</b>
Ordförande	Peter Thorsander	2025
Vice ordförande	Niklas Maravic	2026
Sekreterare	Marie Lundkvist	2025
Ledamot	Marika Westerberg	2025
Suppleant	Jesper Sjöblom	2025
Suppleant	Oliver Elovsson	2026
<b>Revisor</b>	LR Nolér AB, Elin Viitanen	2025

Föreningen firma tecknas av Niklas Maravic, Marie Lundkvist och Peter Thorsander- två i förening. Styrelsen har under året haft 12 (12) protokollförda styrelsemöten inkl det konstituerade mötet, samt en ordinarie föreningsstämma.

Under året har styrelsen godkänt 20 (13) lägenhetsöverlåtelse.

För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Written Insurance.

Styrelsen kan kontaktas genom föreningens brevlåda i miljörummet på Restalundsvägen 79 eller via e-post samt telefonlista i trapphus.

## Fastigheten

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 finns på Restalundsvägen 77. Bokning av dessa lokaler görs via bokningstavlur eller online på hemsida. Den totala lägenhetsytan uppgår efter ombyggnation 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.

Marken innehavs med äganderätt.

### Fördelning lägenheter

1 r o kv	8 st
1 r o k	19 st
2 r o k	68 st
3 r o k	40 st
4 r o k	6 st

## Föreningen har avtal med nedanstående företag

Egeryds fastighetsförvaltning	Ek/teknisk -förvaltning samt fastighetsskötsel uppsagt till 30/4 2025
FF-Fastighetservice AB	Teknisk förvaltning samt fastighetsskötsel, sen 1 maj 2025
JUPH Redovisning AB	Ekonomisk förvaltare sen 1 maj 2025
CSG	Jourföretag
Örebro hiss	Servicekontrakt för hissar
Telia	Larmtelefoner i hissar
Telenor	Bredband fram till 2024-11-30
Bahnhof	Bredband från och med 2024-12-01
Tele2	TV
GodEl i Sverige	El till s.k. själkostnadspris med bra miljöval
E.ON	Elnär och fjärrvärme
Wärna	Städning
Örebro Kommun	Vatten/avlopp, avfall
Stena Recycling	Sophantering och återvinning
Infometric	Digital el-avläsning
Avarn	Bevakning
Pingus	Inpasseringssystem
Trädgårdstjänst	Markskötsel
Bostadsrätterna & Borätt	Org för bostadsrättsföreningar

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024/25</b>	<b>2023/24</b>	<b>2022/23</b>	<b>2021/22</b>	<b>2020/21</b>
Nettoomsättning	7 355	7 031	7 138	6 659	6 449
Resultat efter finansiella poster	81	-574	-145	-2 770	243
Balansomslutning	46 135	47 963	48 017	45 018	48 057
Soliditet (%)	10,0	9,3	10,5	11,5	17,0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	790	758	0	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	3 855	3 930	0	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	4 941	5 037	0	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	128	109	0	0	0
Räntekänslighet	6,3	6,6	0,0	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	179	231	0	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	87,2	85,9	0,0	0,0	0,0

Från och med 2023 är nya nyckeltal framtagna enligt nya krav och regler. Därmed är nyckeltal innan 2023 ej jämförbara.

### Förändringar i eget kapital

	Medlemsins/ Upplåtelseavg	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	5 022 800	999 070	-998 968	-573 789	<b>4 449 113</b>
Disposition av föregående års resultat:			-573 789	573 789	<b>0</b>
Årets resultat				80 762	<b>80 762</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>5 022 800</b>	<b>999 070</b>	<b>-1 572 757</b>	<b>80 762</b>	<b>4 529 875</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 572 756
årets vinst	80 762
<b>Summa</b>	<b>-1 491 994</b>
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	2 089 000
i ny räkning överföres	-3 580 994
	<b>-1 491 994</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-07-01 -2025-06-30</b>	<b>2023-07-01 -2024-06-30</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	7 354 524	7 031 404
Övriga intäkter	3	52 317	182 583
		<b>7 406 841</b>	<b>7 213 987</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	4	-3 403 708	-4 451 832
Övriga kostnader	5	-1 071 005	-955 266
Personalkostnader	6	-190 648	-158 822
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 270 010	-1 066 162
		<b>-5 935 371</b>	<b>-6 632 081</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 471 470</b>	<b>581 906</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		61 481	274 313
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 452 189	-1 430 008
		<b>-1 390 708</b>	<b>-1 155 695</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>80 762</b>	<b>-573 789</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>80 762</b>	<b>-573 789</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>80 762</b>	<b>-573 789</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-06-30</b>	<b>2024-06-30</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	41 536 731	42 026 372
Inventarier, verktyg och installationer	8	1 547 688	1 556 478
		<b>43 084 419</b>	<b>43 582 850</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>43 084 419</b>	<b>43 582 850</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		22 187	32 730
Aktuella skattefordringar		221 837	231 471
Övriga fordringar		100 930	18 464
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		177 410	422 792
		<b>522 364</b>	<b>705 457</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>2 434 174</b>	<b>3 675 092</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 956 538</b>	<b>4 380 549</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>46 040 957</b>	<b>47 963 399</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-06-30</b>	<b>2024-06-30</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		1 847 800	1 847 800
Uppåtelseavgifter		3 175 000	3 175 000
Fond för yttre underhåll		999 070	999 070
		<b>6 021 870</b>	<b>6 021 870</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-1 572 756	-998 967
Årets resultat		80 762	-573 789
		<b>-1 491 994</b>	<b>-1 572 756</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>4 529 876</b>	<b>4 449 114</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10, 11, 12	25 238 998	15 235 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>25 238 998</b>	<b>15 235 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10, 11, 12	15 145 000	25 936 498
Leverantörsskulder		196 076	975 386
Övriga skulder		182 001	276 519
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	749 006	1 090 882
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>16 272 083</b>	<b>28 279 285</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>46 040 957</b>	<b>47 963 399</b>

## Kassaflödesanalys

Not

2024-07-01  
-2025-06-30

2023-07-01  
-2024-06-30

### Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	80 762	-573 789
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 270 010	1 066 162

### Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

**1 350 772**      **492 373**

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	183 103	159 954
Förändring av kortfristiga skulder	-1 215 714	992 865

### Kassaflöde från den löpande verksamheten

**318 161**      **1 645 192**

### Investeringsverksamheten

Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	-771 579	-5 947 874
--	----------	------------

### Kassaflöde från investeringsverksamheten

**-771 579**      **-5 947 874**

### Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-787 500	-472 500
-------------------	----------	----------

### Kassaflöde från finansieringsverksamheten

**-787 500**      **-472 500**

### Årets kassaflöde

**-1 240 918**      **-4 775 182**

### Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	3 675 092	8 450 273
--------------------------------	-----------	-----------

### Likvida medel vid årets slut

**2 434 174**      **3 675 091**

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3), samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Tillgång	År
Stomme, grund	100
Va, el, värme inkl stammar	50
Fasad	50
Rest	50
Balkonger	50
Tak	50
Byggnadsinventarier	30
Hissar	10
Ventilation	20
Markanläggning	20
Styr och övervakning	50
Inventarier	5-10
Laddstolpar	5

### **Nyckeltalsdefinitioner**

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

#### Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

#### Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

#### Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

#### Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

#### Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

#### Räntekänslighet

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

#### Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

#### Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

## Not 2 Nettoomsättning

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Årsavgifter bostäder	6 114 334	5 778 193
Årsavgifter lokaler	222 769	254 863
Tillägg balkong	273 400	273 200
Hyror garage och parkeringsplatser	280 222	278 880
El fast avgift	34 727	34 686
El-avgift rörlig	309 729	383 480
Öres- och kronutjämning	-13	2
Övernattningslägenhet	36 200	28 100
Administrationsintäkt	47 671	0
Avgift andrahandsuthyrning	35 485	0
	<b>7 354 524</b>	<b>7 031 404</b>

I årsavgiften ingår varm-/kallvatten, uppvärmning och datakommunikation. Det tillkommer el.

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Övriga rörelseintäkter	52 317	1 822
Elstöd	0	180 761
	<b>52 317</b>	<b>182 583</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Entrepredkostnad städ	258 724	240 167
Fastighetsskötsel utöver avtal	332 032	67 050
Hissbesiktning	11 472	8 614
Serviceavtal	102 599	56 747
Snöröjning och sandning	48 563	118 132
Reparationskostnader	297 121	747 882
Reparationer hissar	9 784	5 351
Underhållskostnader	16 487	644 627
Fastighetsel	565 334	548 037
Fjärrvärme	1 066 409	1 124 402
Vatten	240 187	215 349
Sophämtning	250 302	304 628
Fastighetsförsäkringar	137 375	131 688
Bevakningskostnader	0	1 820
Övrigt	2 805	24 529
Trädgårdsskötsel	64 514	212 809
	<b>3 403 708</b>	<b>4 451 832</b>

### Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Förbrukningsmaterial	3 692	14 652
Kreditupplysning	3 825	2 000
Datakommunikation	198 228	240 795
Revisionsarvode	48 813	16 875
Övriga förvaltningskostnader	62 880	76 538
Konsultarvoden	25 000	18 353
Bankkostnader	7 580	7 685
Förvaltningsarvode Grundavtal	356 901	277 854
Hisstelefon/porttelefon	2 336	2 715
Förbrukningsinventarier	10 405	8 593
Övriga externa tjänster	24 597	16 755
Fastighetsavgift/skatt	282 084	272 450
Inkasso/betalningsföreläggande	1 766	0
Övriga föreningskostnader	11 835	0
Redovisningstjänster	31 062	0
	<b>1 071 004</b>	<b>955 265</b>

### Not 6 Anställda och personalkostnader

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelsearvode	144 999	127 999
Övriga ersättningar till styrelsen	8 803	0
	<b>153 802</b>	<b>127 999</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Arbetsgivaravgifter	36 846	30 823
	<b>36 846</b>	<b>30 823</b>
<b>Totala löner, ersättningar och sociala kostnader</b>	<b>190 648</b>	<b>158 822</b>

**Not 7 Byggnader och mark**

	2025-06-30	2024-06-30
Ingående anskaffningsvärden	77 061 498	71 113 624
Inköp	475 579	5 947 874
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>77 537 077</b>	<b>77 061 498</b>
Ingående avskrivningar	-35 035 126	-34 123 467
Årets avskrivningar	-965 220	-911 659
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-36 000 346</b>	<b>-35 035 126</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>41 536 731</b>	<b>42 026 372</b>

**Not 8 Inventarier, verktyg och installationer**

	2025-06-30	2024-06-30
Ingående anskaffningsvärden	3 427 809	3 427 809
Inköp	296 000	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 723 809</b>	<b>3 427 809</b>
Ingående avskrivningar	-1 871 331	-1 716 827
Årets avskrivningar	-304 790	-154 504
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 176 121</b>	<b>-1 871 331</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 547 688</b>	<b>1 556 478</b>

**Not 10 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-06-30	Lånebelopp 2024-06-30
SBAB	3,72	2025-11-17	11 155 000	11 655 000
SBAB	2,89	2026-11-09	7 128 919	7 128 919
SBAB	2,89	2026-11-09	11 227 579	11 227 579
SBAB	2,89	2026-11-09	3 672 500	3 735 000
SBAB	2,89	2027-05-11	3 360 000	3 485 000
SBAB	4,54	2025-07-14	3 840 000	3 940 000
			<b>40 383 998</b>	<b>41 171 498</b>

Planerad amortering under nästkommande verksamhetsår	630 000	472 500
---	---------	---------

Kortfristig del inom 1 år: 15 145 000 kr  
Lån som förfaller under 2025 förväntas omsättas  
på förfallodagen

**Not 11 Långfristiga skulder**

	<b>2025-06-30</b>	<b>2024-06-30</b>
Skuld inom 5 år från balansdagen	38 336 498	38 808 998
	<b>38 336 498</b>	<b>38 808 998</b>

**Not 12 Ställda säkerheter**

	<b>2025-06-30</b>	<b>2024-06-30</b>
<b>Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag</b>		
Fastighetsinteckning	43 389 000	43 389 000
	<b>43 389 000</b>	<b>43 389 000</b>

**Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2025-06-30</b>	<b>2024-06-30</b>
Övriga upplupna kostnader	93 391	515 539
Förutbetalda intäkter	630 615	575 343
Beräknat arvode för revision	25 000	0
	<b>749 006</b>	<b>1 090 882</b>

**Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Årsavgiften justerades upp med 3 % från och med 1 juli 2025.

Årsredovisningen beslutades den 9 oktober 2025

Örebro - den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Peter Thorsander  
Ordförande

Niklas Maravic  
Vice ordförande

Marie Lundkvist  
Sekreterare

Marika Weterberg  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

LR Nolér AB

Elin Viitanen  
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 14 oktober 2025



Brf Staven ÅR 2024 2025 251010.pdf  
(119858 byte)  
SHA-512: 1f3c5c15ab00f795b79c06c5f2739a2238f08  
98d86472abc0083b9bb58ce7a59cbf1c2f9a2e15e83610  
057ef40d3a8ea8c6df3d21eea0a2077b2530d653e3e9a

## Underskrifter

2025-10-13 21:07:48 (CET)



**Marie Lundkvist**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-10-13 19:30:48 (CET)



**Marika Westerberg**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-10-13 19:26:21 (CET)



**Niklas Maravic**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-10-13 19:46:01 (CET)



**Peter Thorsander**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-10-14 07:53:29 (CET)



**Elin Maria Yvonne Viitanen**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



**Brf Staven ÅR 2024 2025 251010**

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:  
cc0928551551d1d1427dec0fd570add5744c4f61862ad4eec3a732b95165e6ad7e6d329d1b264e72d519241a00b53dd29169e980504e818c970f0cd9919f77ee



**Om detta kvitto**

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.

## 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 2024-07-01 - 2025-06-30.

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 2025-06-30 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 revisionssed 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### 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. 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 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 2024-07-01 - 2025-06-30 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 revisionssed 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 trygghande 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 dag som framgår av vår elektroniska signering.

LR Nolér AB

---

Elin Viitanen

Auktoriserad revisor

# Verifikat

Document ID 09222115557559437844

## Dokument

### Revisionsberättelse BRF Staven 250630

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2025-10-10 11:22:35 CEST (+0200) av Blikk e-Signatur (Be)

Färdigställt 2025-10-14 07:53:05 CEST (+0200)

## Initierare

### Blikk e-Signatur (Be)

Blikk Sverige AB

Org. nr 559093-8345

no-reply@blikk.se

## Signerare

### Elin Viitanen (EV)

LR Nolér AB

elin.viitanen@lr-revision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Elin Maria Yvonne Viitanen"

Signerade 2025-10-14 07:53:05 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

