

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Staven

775000-2102

Räkenskapsåret

2023-07-01 – 2024-06-30

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Staven får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-07-01 – 2024-06-30.

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 extrastämma den 2024-04-04 haft följande sammansättning:

Ordinarie styrelseledamöter

Matz Liljeson	Ordförande	2024
Niklas Maravic	Vice ordförande	2024
Marie Lundkvist	Sekreterare	2025
Peter Thorsander	Ledamot	2024
Marika Westerberg	Ledamot	2025

Valda t.o.m. årsstämman

Styrelsesuppleanter

Patrik Kamryd	2025
Oliver Elovsson	2024

Valda t.o.m. årsstämman

- Föreningens firma tecknas av Matz Liljeson, Niklas Maravic, Marie Lundkvist och Peter Thorsander, två i förening.
- Styrelsen har under året hållit 11 (12) protokollförda sammanträden.
- 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.

Ordinarie revisorer

Elin Viitanen	LR Revision och Redovisning	2024
---------------	-----------------------------	------

Valda t.o.m. årsstämman

Fastigheter

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 bokningstavlor eller online på hemsida. 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 Written Insurance Sweden AB. Bostadsrättstillägg för bostadsrättshavarna ingår i fastighetsförsäkringen. Fastighetsskatt betalas med 1 589 kr per lägenhet för bostäder och med 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Egeryds Fastighetsförvaltning
CSG
Örebro hiss
Telia
Telenor
Tele2
GodEl i Sverige
E.ON
Wärna
Örebro kommun
Stena Recycling
Infometric
Avarn
Trädgårdstjänst

Ekonomisk- och teknisk förvaltning samt fastighetsskötsel
Journöretag (ingår i avtalet med Egeryds)
Servicekontrakt för hissar
Bredband, telefoni, TV
Bredband till föreningslokalen
Bredband, TV
El till s.k. självkostnadspris med bra miljöval
Elnät och fjärrvärme
Städning
Vatten/avlopp, avfall
Sophantering och återvinning
Digital el-avläsning
Bevakning
Markskötsel

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Resultatet för verksamheten under året visar ett underskott på 573 789 kr före avsättning till underhållsfonden.

Årsavgifter

En höjning av årsavgiften gjordes med 2 % och garaget med 9% fr om 2023-07-01. Kostnad för garageplats är 300 kr per månad och p-plats 150 kr per månad.

Föreningen har kollektiv elmätning mot elleverantören. Elförbrukningen debiteras bostadsrättshavarna i efterskott, nuvarande pris är 2 kr per kWh. Eftersom avier skickas ut per kvartal så blir debiteringen fördröjd med 4 månader.

Underhållsplan

Årets avsättning till föreningens yttre underhållsfond har gjorts i enlighet med underhållsplan med 1 488 947 kr. Fonderade medel ska täcka planerat underhåll på fastigheten.

För fastigheten finns en 50-årig underhållsplan. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om avsättning till och ianspråktagande av underhållsfonden.

Reparationer och underhåll

Under året har underhåll som modifiering av hiss för 452 tkr och OVK för 188 tkr utförts.

Föreningen har bytt 50 st kryddhullefläktar för 230 tkr och adderat fiberuttag i lägenheter för 114 tkr. Byte av VVC-pump.

Övrig information

Under året har relining av vertikala spillvattenledningar för 5,8 mkr utförts.

Medlemsinformation

Medlemmar vid årets början	185
Under året avgående medlemmar	20
Under året tillkommande medlemmar	14
Medlemmar vid årets slut	179

Under året har 13 (18) st överlåtelser skett.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023/24	2022/23	2021/22	2020/21	2019/20
Nettoomsättning	7 031	7 138	6 659	6 449	6 482
Resultat efter finansiella poster	-574	-145	-2 770	243	1 483
Balansomslutning	47 963	48 017	45 018	48 057	48 572
Soliditet (%)	9	10	11	17	16
Årsavgifter/kvm bostadsrättsyta	758	0	0	0	0
Årsavgift i %/ totala intäkter	86	0	0	0	0
Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta	5 037	0	0	0	0
Skuldsättning/kvm totalyta	3 930	0	0	0	0
Sparande/kvm bostadsyta	109	0	0	0	0
Energikostnad/kvm	231	0	0	0	0
Räntekänslighet i %	7	0	0	0	0

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Uppkommen förlust

Uppkommen förlust beror på att årsavgifterna i enlighet med ekonomisk plan inte täcker avskrivningarna. Avskrivningarna motsvaras inte av utbetalningar, varför underskottet inte påverkar föreningens förmåga att finansiera framtida ekonomiska åtaganden på medellång sikt.

Förlusten har ökat under året, till följd av att höjningen av årsavgifterna inte kompenserar de ökade räntekostnaderna. Styrelsen bedömer trots det att kassaflödet är tillräckligt för finansieringen av föreningens framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Eget kapital 2023-06-30	5 022 800	154 750	-9 343	-145 305
Balansering fg. års resultat			-145 305	145 305
Årets avs. till yttre fond		1 488 947	-1 488 947	
Årets disp. ur yttre fond		-644 627	644 627	
Årets resultat				-573 789
Eget kapital 2024-06-30	5 022 800	999 070	-998 967	-573 789

* Medlemsinsatser = Insatskapital + Upplåtelseavgifter

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-154 647
Årets avs. till yttre fond	-1 488 947
Årets disp. ur yttre fond	644 627
årets förlust	-573 789
	-1 572 756
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-1 572 756
	-1 572 756

Resultaträkning

	Not	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 031 404	7 137 739
Övriga rörelseintäkter	3	182 583	26 981
Summa rörelseintäkter		7 213 987	7 164 720
Rörelsekostnader			
Drift- och Fastighetskostnader	4	-4 451 832	-3 894 348
Övriga externa kostnader	5	-955 266	-1 059 277
Personalkostnader och arvoden	6	-158 822	-146 385
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7, 8	-1 066 162	-1 487 102
Summa rörelsekostnader		-6 632 082	-6 587 112
Rörelseresultat		581 905	577 608
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		274 313	25 699
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 430 008	-748 612
Summa finansiella poster		-1 155 695	-722 913
Resultat efter finansiella poster		-573 790	-145 305
Årets resultat		-573 789	-145 305

Balansräkning	Not	2024-06-30	2023-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	42 026 372	36 990 156
Inventarier, verktyg och installationer	8	1 556 478	1 710 982
Summa materiella anläggningstillgångar		43 582 850	38 701 138
Summa anläggningstillgångar		43 582 850	38 701 138
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		32 730	167 129
Aktuella skattefordringar		231 471	237 252
Övriga fordringar	9	18 464	114 209
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	422 792	346 821
Summa kortfristiga fordringar		705 457	865 411
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	11	3 675 092	8 450 273
Summa kassa och bank		3 675 092	8 450 273
Summa omsättningstillgångar		4 380 549	9 315 684
SUMMA TILLGÅNGAR		47 963 399	48 016 822

Balansräkning	Not	2024-06-30	2023-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 847 800	1 847 800
Uppåtelseavgifter		3 175 000	3 175 000
Fond för yttre underhåll		999 070	154 750
Summa bundet eget kapital		6 021 870	5 177 550
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-998 967	-9 343
Årets resultat		-573 789	-145 305
Summa fritt eget kapital		-1 572 756	-154 648
Summa eget kapital		4 449 114	5 022 902
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	15 235 000	29 651 498
Summa långfristiga skulder		15 235 000	29 651 498
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	25 936 498	11 992 500
Förskott från kunder		0	8 003
Leverantörsskulder		975 386	251 621
Övriga skulder	14	276 519	245 889
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 090 882	844 409
Summa kortfristiga skulder		28 279 285	13 342 422
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		47 963 399	48 016 822

Kassaflödesanalys	Not	2023-07-01 -2024-06-30
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster		-573 789
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 066 162
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		492 373
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar		159 954
Förändring av kortfristiga skulder		992 865
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 645 192
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-5 947 874
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-5 947 874
Finansieringsverksamheten		
Amorteringar		-472 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-472 500
Årets kassaflöde		-4 775 182
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början		8 450 273
Likvida medel vid årets slut		3 675 092

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fond för yttre underhåll

Avsättning till fond för yttre underhåll ska ske med minst 30kr/m² enligt ekonomisk plan. Enligt föreningens stadgar ska också en underhållsplan upprättas och därefter följas.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Förbyggnad sker viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

<i>Tillgång</i>	<i>ÅR</i>
Stomme, grund	120
VA inkl stammar	50
Värme inkl stammar	50
El inkl stammar	50
Tak	40
Fasad	50
Fönster	50
Ventilation	20
Rest	50
Hissar	25
Balkonger	50
Styr och övervakning	15
Laddstolpar	5
Markanläggningar	20
Byggnadsinventarier	30
Inventarier	5-10

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderas till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t.ex. avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr (0 kr).

Uppskjuten skatteskuld

Förvärv av fastigheten har skett till underpris genom s.k. "paketering" via ett helägt dotterbolag. Förvärvet är redovisat i enlighet med RedU9, vilket innebär att föreningen har en uppskjuten skatteskuld som realiseras vid försäljningen av fastigheten. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

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 kortsiktiga betalningsförmåga.

Årsavgift/kvm

Årsavgift definieras (årsavgift + IMD + avgifter som ej är valbart ex digitala tjänster)/Bostadsrättsyta.

Årsavgift/totala intäkter

Årsavgifternas andel i % av de totala rörelseintäkterna visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter består av årsavgifter.

Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta

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

Skuldsättning/kvm totalyta

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med total intäktsgenererade yta.

Sparande/kvm totalyta

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) /totalyta.

Energikostnad/kvm totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme)/totalyta.

Räntekänslighet i %

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter. Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1%.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Hysesint garage/p-platser	278 880	259 930
Årsavgifter bostäder	5 778 193	5 657 790
Tillägg balkong	273 200	273 200
Hysesintäkter lokaler, momsfri	153 859	161 045
Hysesintäkter lokaler, momsplikt	101 004	201 312
Hyses-/avg.bortfall parkering	0	-850
El fast avgift	34 686	33 449
El-avgift rörlig	383 480	517 976
Övernattningsslägenhet	28 100	33 900
Öres- och kronutjämning	2	-13
	7 031 404	7 137 739

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

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Försäljning av lägenhet	1 822	0
Övriga rörelseintäkter	0	26 981
Elstöd	180 761	0
	182 583	26 981

Not 4 Driftskostnader

	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Entrepedkostnad städ	240 167	243 262
Fastighetsskötsel utöver avtal	67 050	254 666
Hissbesiktning	8 614	11 015
Serviceavtal	56 747	83 391
Snöröjning och sandning	118 132	14 212
Reparationskostnader	747 882	210 135
Reparationer hissar	5 351	20 590
Underhållskostnader	644 627	520 250
Fastighetsel	548 037	889 247
Fjärrvärme	1 124 402	1 010 934
Vatten	215 349	244 548
Sophämtning	304 628	229 148
Fastighetsförsäkringar	131 688	126 788
Jourutryckning CSG	1 820	13 238
Övrigt	24 529	22 924
Trädgårdsskötsel	212 809	0
	4 451 832	3 894 348

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Förbrukningsmaterial	14 652	10 117
Kreditupplysning	2 000	0
Datakommunikation	240 796	245 238
Revisionsarvoden	16 875	19 752
Övriga förvaltningskostnader	76 538	68 147
Konsultarvoden	18 353	22 225
Bankkostnader	7 685	6 954
Förvaltningsarvode Grundavtal	277 854	267 268
Hisstelefon/porttelefon	2 715	6 403
Förbrukningsinventarier	8 593	11 345
Övriga externa tjänster	16 755	9 786
Fastighetsavgift/skatt	272 450	391 146
Inkasso/betalningsföreläggande	0	896
	955 266	1 059 277

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Styrelsearvode	127 999	118 001
Arbetsgivaravgifter	30 823	28 384
	158 822	146 385

Not 7 Byggnader och mark

	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Ingående anskaffningsvärden	71 113 624	71 113 624
Årets anskaffning VA inkl stammar	5 947 874	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	77 061 498	71 113 624
Ingående avskrivningar	-34 123 468	-32 790 870
Årets avskrivningar	-911 658	-1 332 598
Utgående ackumulerade avskrivningar	-35 035 126	-34 123 468
Utgående redovisat värde	42 026 372	36 990 156
Taxeringsvärden byggnader	96 226 000	96 226 000
Taxeringsvärden mark	53 036 000	53 036 000
	149 262 000	149 262 000
Bokfört värde byggnader	30 942 822	25 906 606
Bokfört värde mark	11 083 550	11 083 550
	42 026 372	36 990 156

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Ingående anskaffningsvärden	3 427 809	3 297 684
Nyanskaffningar	0	130 125
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 427 809	3 427 809
Ingående avskrivningar	-1 716 827	-1 562 323
Årets avskrivningar	-154 504	-154 504
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 871 331	-1 716 827
Utgående redovisat värde	1 556 478	1 710 982

Not 9 Övriga fordringar

	2024-06-30	2023-06-30
Skattekonto	14 775	65 960
Fordringar hos leverantörer	0	1 655
Momsfordran	3 689	46 594
	18 464	114 209

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Förutbetald kabel-tv-avgift	59 830	58 557
Upplupen intäkt elmätning	109 228	145 878
Förutbetald försäkringspremie	65 861	65 826
Förutbetald förvaltningsarvode	70 800	68 127
Förutbetalt serviceavtal	29 074	8 433
Upplupen ränteintäkt	87 999	0
	422 792	346 821

Not 11 Kassa och Bank

	2024-06-30	2023-06-30
Transaktionskonto Swedbank	2 018 687	1 463 817
Företagskort Swedbank	1 676	7 752
Sparkonto SBAB	1 569 828	6 920 703
Swish Swedbank	84 901	58 001
	3 675 092	8 450 273

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Räntan är bunden t.o.m.	Lånebelopp 2024-06-30	Lånebelopp 2023-06-30
SBAB	3,72	2025-11-17	11 655 000	11 955 000
SBAB	3,71	2024-11-12	7 128 919	7 128 919
SBAB	3,71	2024-11-12	11 227 579	11 227 579
SBAB	3,71	2024-11-12	3 735 000	3 772 500
SBAB	4,49	2025-05-19	3 485 000	3 560 000
SBAB	4,54	2025-07-14	3 940 000	4 000 000
			41 171 498	41 643 998
Amorteringar enligt avtal			472 500	437 500

Långfristig del: 15 235 000 kr
Kortfristig del: 25 936 498 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 38 808 998 kr.

Not 13 Ställda säkerheter

	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckning	43 389 000	43 389 000
	43 389 000	43 389 000

Not 14 Övriga skulder

	2024-06-30	2023-06-30
Medlemmarnas repfond/Inre fond	152 096	153 634
Deposition	26 500	26 500
Personalskatt	37 501	34 501
Avräkning soc avgifter	30 517	28 078
Vilande ingående moms	6 228	0
Övriga kortfristiga skulder	23 677	3 176
	276 519	245 889

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Förutbetalda årsavgifter och hyror	575 343	719 093
Upplupet revisionsarvode	11 000	11 000
Upplupen elkostnad	46 233	52 633
Upplupen fjärrvärmekostnad	46 745	47 890
Upplupen räntekostnad	397 129	5 449
Upplupen sophämtningskostnad	6 306	8 344
Upplupen kostnad trädgårdsskötsel	8 126	0
	1 090 882	844 409

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

En ytterligare höjning av årsavgifterna gjordes med 6% 2024-07-01.

Örebro - Det datum som framgår av våra digitala underskrifter

Matz Liljeson
Ordförande

Niklas Maravic
Vice ordförande

Marie Lundkvist
Sekreterare

Peter Thorsander
Ledamot

Marika Westerberg
Ledamot

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

Elin Viitanen
Auktoriserad revisor
LR Revision och redovisning

Signaturcertifikat

Dokumentnamn:

Brf Staven 230701-240630

Unikt dokument-id:

d1487163-8e43-409d-9c78-22d22cbd3937

Dokumentets fingeravtryck:

7c3cdb57a3eb2c2dd400b24203ef4781534f882182a23ba0fc24fed45d11537d024dbc986d135a0b4f7
02016f89e53f8bcc0aa4e89fbee9303f83bf8d50e61f

Undertecknare

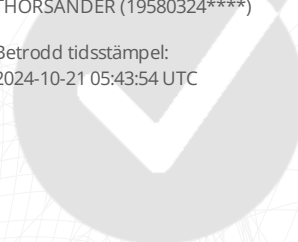


Peter Thorsander

E-post: peter.thorsander@gmail.com
Enhet: Edge 130.0.0.0 on Unknown Windows 10.0
(desktop)
IP nummer: 83.255.205.239

Signerad med BankID: HANS PETER
THORSANDER (19580324****)

Betrodd tidsstämpel:
2024-10-21 05:43:54 UTC

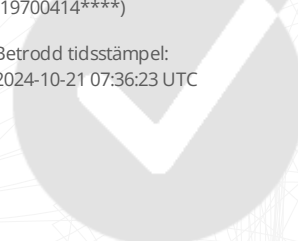


Niklas Maravic

Vice ordförande
E-post: niklas.maravic@itsy.se
Enhet: Samsung Browser 26.0 on K Android 10
(smartphone)
IP nummer: 79.136.116.130

Signerad med BankID: Niklas Maravic
(19700414****)

Betrodd tidsstämpel:
2024-10-21 07:36:23 UTC



Marika Westerberg

E-post: marika.westerberg55@gmail.com
Enhet: Safari 17.6 on Unknown macOS 10.15.7 (desktop)
IP nummer: 84.210.215.142

Signerad med BankID: MARIKA
WESTERBERG (19480721****)

Betrodd tidsstämpel:
2024-10-21 15:44:57 UTC



Marie Lundkvist

E-post: marie.lundkvist@gmail.com
Enhet: Edge 129.0.0.0 on Unknown Windows 10.0
(desktop)
IP nummer: 194.103.185.10

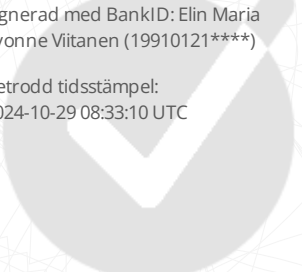
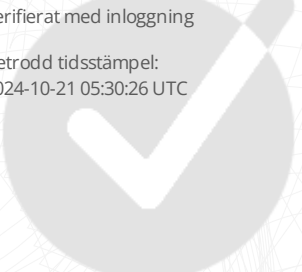
Signerad med BankID: Marie Lundkvist
(19860609****)

Betrodd tidsstämpel:
2024-10-23 05:30:49 UTC



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

Undertecknare

 Matz Liljeson Ordförande E-post: matzliljeson@gmail.com Enhet: Chrome 130.0.0.0 on K Android 10 (smartphone) IP nummer: 83.253.249.206	Signerad med BankID: MATZ LILJESSON (19451128****) Betrodd tidsstämpel: 2024-10-23 07:41:04 UTC 
 Elin Viitanen Revisor LR Revision & Redovisning E-post: elin.viitanen@lr-revision.se Enhet: Chrome 130.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP nummer: 85.24.241.100	Signerad med BankID: Elin Maria Yvonne Viitanen (19910121****) Betrodd tidsstämpel: 2024-10-29 08:33:10 UTC 
 Ekonomisk Förvaltning Egeryds Fastighetsförvaltning (556686-9581) E-post: ekonomiskforvaltning@egeryds.se Enhet: Chrome 129.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP nummer: 31.208.85.164	Verifierat med inloggning Betrodd tidsstämpel: 2024-10-21 05:30:26 UTC 

Detta dokument slutfördes av alla parter:

2024-10-29 08:33:10 UTC



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

Aktivitetslogg

Betrodd tidsstämpel

2024-10-29 08:33:10 UTC

Aktivitet med insamlade uppgifter

Dokumentet signerades av Elin Viitanen (elin.viitanen@lr-revision.se)
Enhet: Chrome 130.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 85.24.241.100 - IP Plats: Bromma, Sweden

2024-10-29 08:33:09 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Elin Viitanen (elin.viitanen@lr-revision.se)
Enhet: Chrome 130.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 85.24.241.100 - IP Plats: Bromma, Sweden

2024-10-29 08:32:04 UTC

Dokumentet lästes igenom av Elin Viitanen (elin.viitanen@lr-revision.se)
Enhet: Chrome 130.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 85.24.241.100 - IP Plats: Bromma, Sweden

2024-10-29 08:26:40 UTC

Dokumentet öppnades av Elin Viitanen (elin.viitanen@lr-revision.se)
Enhet: Chrome 130.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 85.24.241.100 - IP Plats: Bromma, Sweden

2024-10-23 07:43:40 UTC

Dokumentet skickades till Elin Viitanen (elin.viitanen@lr-revision.se)
Enhet: ()

2024-10-23 07:41:04 UTC

Dokumentet signerades av Matz Liljeson (matzliljeson@gmail.com)
Enhet: Chrome 130.0.0.0 on K Android 10 (smartmobil)
IP nummer: 83.253.249.206 - IP Plats: Örebro, Sweden

2024-10-23 07:41:04 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Matz Liljeson (matzliljeson@gmail.com)
Enhet: Chrome 130.0.0.0 on K Android 10 (smartmobil)
IP nummer: 83.253.249.206 - IP Plats: Örebro, Sweden

2024-10-23 07:40:40 UTC

Dokumentet öppnades av Matz Liljeson (matzliljeson@gmail.com)
Enhet: Chrome 130.0.0.0 on K Android 10 (smartmobil)
IP nummer: 83.253.249.206 - IP Plats: Örebro, Sweden

2024-10-23 05:30:51 UTC

Dokumentet skickades till Matz Liljeson (matzliljeson@gmail.com)
Enhet: ()

2024-10-23 05:30:49 UTC

Dokumentet signerades av Marie Lundkvist (marie.lundkvist@gmail.com)
Enhet: Edge 129.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 194.103.185.10 - IP Plats: Örebro, Sweden

2024-10-23 05:30:49 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Marie Lundkvist (marie.lundkvist@gmail.com)
Enhet: Edge 129.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 194.103.185.10 - IP Plats: Örebro, Sweden

2024-10-23 05:22:20 UTC

Dokumentet öppnades av Marie Lundkvist (marie.lundkvist@gmail.com)
Enhet: Edge 129.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 194.103.185.10 - IP Plats: Örebro, Sweden



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

2024-10-21 15:44:57 UTC	Dokumentet signerades av Marika Westerberg (marika.westerberg55@gmail.com) Enhet: Safari 17.6 on Unknown macOS 10.15.7 (dator) IP nummer: 84.210.215.142 - IP Plats: Oslo, Norway
2024-10-21 15:44:57 UTC	Dokumentet verifierades genom BankID av Marika Westerberg (marika.westerberg55@gmail.com) Enhet: Safari 17.6 on Unknown macOS 10.15.7 (dator) IP nummer: 84.210.215.142 - IP Plats: Oslo, Norway
2024-10-21 15:44:19 UTC	Dokumentet öppnades av Marika Westerberg (marika.westerberg55@gmail.com) Enhet: Safari 17.6 on Unknown macOS 10.15.7 (dator) IP nummer: 84.210.215.142 - IP Plats: Oslo, Norway
2024-10-21 07:36:23 UTC	Dokumentet signerades av Niklas Maravic (niklas.maravic@itsy.se) Enhet: Samsung Browser 26.0 on K Android 10 (smartmobil) IP nummer: 79.136.116.130 - IP Plats: Stockholm, Sweden
2024-10-21 07:36:23 UTC	Dokumentet verifierades genom BankID av Niklas Maravic (niklas.maravic@itsy.se) Enhet: Samsung Browser 26.0 on K Android 10 (smartmobil) IP nummer: 79.136.116.130 - IP Plats: Stockholm, Sweden
2024-10-21 07:36:11 UTC	Dokumentet öppnades av Niklas Maravic (niklas.maravic@itsy.se) Enhet: Samsung Browser 26.0 on K Android 10 (smartmobil) IP nummer: 79.136.116.130 - IP Plats: Stockholm, Sweden
2024-10-21 05:43:54 UTC	Dokumentet signerades av Peter Thorsander (peter.thorsander@gmail.com) Enhet: Edge 130.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator) IP nummer: 83.255.205.239 - IP Plats: Örebro, Sweden
2024-10-21 05:43:53 UTC	Dokumentet verifierades genom BankID av Peter Thorsander (peter.thorsander@gmail.com) Enhet: Edge 130.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator) IP nummer: 83.255.205.239 - IP Plats: Örebro, Sweden
2024-10-21 05:43:10 UTC	Dokumentet öppnades av Peter Thorsander (peter.thorsander@gmail.com) Enhet: Edge 130.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator) IP nummer: 83.255.205.239 - IP Plats: Örebro, Sweden
2024-10-21 05:30:34 UTC	Dokumentet skickades till Peter Thorsander (peter.thorsander@gmail.com) Enhet: Chrome 129.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator) IP nummer: 31.208.85.164
2024-10-21 05:30:33 UTC	Dokumentet skickades till Niklas Maravic (niklas.maravic@itsy.se) Enhet: Chrome 129.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator) IP nummer: 31.208.85.164
2024-10-21 05:30:31 UTC	Dokumentet skickades till Marika Westerberg (marika.westerberg55@gmail.com) Enhet: Chrome 129.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator) IP nummer: 31.208.85.164
2024-10-21 05:30:30 UTC	Dokumentet skickades till Marie Lundkvist (marie.lundkvist@gmail.com) Enhet: Chrome 129.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator) IP nummer: 31.208.85.164



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

2024-10-21 05:30:28 UTC

Dokumentet förseglades av Ekonomisk Förvaltning
(ekonomiskforvaltning@egeryds.se)
Enhet: Chrome 129.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 31.208.85.164

2024-10-21 05:30:26 UTC

Dokumentet signerades av Ekonomisk Förvaltning
(ekonomiskforvaltning@egeryds.se)
Enhet: Chrome 129.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 31.208.85.164

2024-10-21 05:25:39 UTC

Dokumentet skapades av Ekonomisk Förvaltning
(ekonomiskforvaltning@egeryds.se)
Enhet: Chrome 129.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 31.208.85.164



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

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 2023-07-01 - 2024-06-30.

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 2024-06-30 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 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2022-07-01 - 2023-06-30, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2023-11-17.

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 2023-07-01 - 2024-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 dag som framgår av vår elektroniska signering.

LR Nolér AB

Elin Viitanen
Auktoriserad revisor

Signaturcertifikat

Dokumentnamn:

RB BRF Staven ÅR 23-24

Unikt dokument-id:

89091f22-20a5-4b67-a822-f8c162a121e1

Dokumentets fingeravtryck:

1101dbbc63a5ab1b7cb243da88056c3f352d2bdb42e2e61bd7fe4b8d969bc0b619484c57824f9c1a9d4da71f6daa35462c8e257df9aa26a2c346e4f631e88233

Undertecknare



Elin Viitanen

Revisor

LR Revision & Redovisning

E-post: elin.viitanen@lr-revision.se

Enhet: Chrome 130.0.0.0 on Unknown Windows 10.0
(desktop)

IP nummer: 85.24.241.100

Signerad med BankID: Elin Maria
Yvonne Viitanen (19910121****)

Betrodd tidsstämpel:
2024-10-29 08:32:48 UTC



Ekonomisk Förvaltning

Egeryds Fastighetsförvaltning (556686-9581)

E-post: ekonomiskforvaltning@egeryds.se

Enhet: Chrome 130.0.0.0 on Unknown Windows 10.0
(desktop)

IP nummer: 31.208.85.164

Verifierat med inloggning

Betrodd tidsstämpel:
2024-10-29 13:09:16 UTC

Detta dokument slutfördes av alla parter:

2024-10-29 08:32:48 UTC



GetAccept

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

Aktivitetslogg

Betrodd tidsstämpel

2024-10-29 08:32:48 UTC

Aktivitet med insamlade uppgifter

Dokumentet signerades av Elin Viitanen (elin.viitanen@lr-revision.se)
Enhet: Chrome 130.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 85.24.241.100 - IP Plats: Bromma, Sweden

2024-10-29 08:32:48 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Elin Viitanen (elin.viitanen@lr-revision.se)
Enhet: Chrome 130.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 85.24.241.100 - IP Plats: Bromma, Sweden

2024-10-25 12:08:01 UTC

Dokumentet lästes igenom av Elin Viitanen (elin.viitanen@lr-revision.se)
Enhet: Chrome 130.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 85.24.241.100 - IP Plats: Bromma, Sweden

2024-10-25 12:07:56 UTC

Dokumentet öppnades av Elin Viitanen (elin.viitanen@lr-revision.se)
Enhet: Chrome 130.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 85.24.241.100 - IP Plats: Bromma, Sweden

2024-10-23 13:09:21 UTC

Dokumentet skickades till Nedim Spago (nedim.spago@egeryds.se)
Enhet: Chrome 130.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 31.208.85.164

2024-10-23 13:09:19 UTC

Dokumentet skickades till Elin Viitanen (elin.viitanen@lr-revision.se)
Enhet: Chrome 130.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 31.208.85.164

2024-10-23 13:09:17 UTC

Dokumentet förseglades av Ekonomisk Förvaltning (ekonomiskforvaltning@egeryds.se)
Enhet: Chrome 130.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 31.208.85.164

2024-10-23 13:09:16 UTC

Dokumentet signerades av Ekonomisk Förvaltning (ekonomiskforvaltning@egeryds.se)
Enhet: Chrome 130.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 31.208.85.164

2024-10-21 05:32:52 UTC

Dokumentet skapades av Ekonomisk Förvaltning (ekonomiskforvaltning@egeryds.se)
Enhet: Chrome 129.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 31.208.85.164



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.