

ÅRSREDOVISNING 2019

**Styrelsen för bostadsrättsföreningen Stataren 12 i Sundbyberg
(769612-1446) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31.**

AS
VP
P.A.
1
O.F.

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

Hemsida www.stataren12.se

PA MP PZD
Lundh
Cecilia
Johansson

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

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.

Staddeenlig 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.

<u>Antal</u>	<u>Total yta 9 874 m²</u>
127 lägenheter bostadsrätt	8 st 1 rok, 59 st 2 rok, 56 st 3 rok, 4 st 4 rok
11 lägenheter hyresrätt	9 st 2 rok, 2 st 3 rok
114 parkeringsplatser i garage	102 st för bil, 12 st för MC
5 lokaler hyresrätt	
1 lokal styrelserum	

7

RSS
NP K
trafik
P.A
3
Cm D

Under 2019 har 14 överlåtelse skett och styrelsen har beviljat 9 andrahandsupplåtelser. Föreningen tar f.n. ut en månadskostnad som är 10% av årets prisbasbelopp för andrahandsuthyrning i enlighet med stadgarna.

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 ett antal balkonger mot gården renoverats.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 21 maj. Antal röstberättigade på ordinarie årsstämma fastställdes till 29 och 1 fullmakt. 6 motioner hade inkommit. Fyra av dessa bifölls. Föreningen hade vid årets slut 127 medlemmar.

Styrelse vid årets slut

Ove Bengtsberg, ordförande
Parviz Abazari, vice ordförande
Ewa Åslund, sekreterare
Annika Wilson, kassör
Néstor Pot, ledamot
Per Inge Johansson, ledamot
Jeanette Lindberg, ledamot
Tommy Gustafsson, suppleant
Salli Carlfjord, suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma 2020 är Parviz Abazari, Annika Wilson, Ewa Åslund, Néstor Pot, Jeanette Lindberg, Tommy Gustafsson och Salli Carlfjord. 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.

Valberedning

Valberedningen bestod av Ida Lindholm, sammankallande, och Börje Johansson.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "P.A.", "Ewa", "NP", "Ry", "4", and "Börje".

Studie- och fritidsverksamhet

Föreningen har haft två städdagar. Vi räfsade, sopade och städade i förråd och avslutade med gemensam korvgrillning och kaffe. Skräpet vi fick ihop kördes till en återvinningscentral.

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 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	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	7 968	8 511	7 643	7 579	7 544
Resultat efter finansiella poster	-2 002	-121	-1 243	-2 222	-2 991
Årsavgift*, kr/kvm	583	583	583	548	532
Drift**, kr/kvm	418	381	390	376	398
Belåning***, kr/kvm	6 046	6 244	6 750	6 750	6 750
Soliditet, %	75 %	74 %	73 %	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 exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

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

EL
P.A. 5
NP
CAB

Förändring av eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	103 309 607	91 794 209	1 751 044	-13 320 725	-120 869
Reservering till fond 2019			705 000	-705 000	
Ianspråktagande av fond 2019			-1 374 848	1 374 848	
Balanseras i ny räkning				-120 869	120 869
Upplåtelse lägenheter					
Årets resultat					-2 001 844
Belopp vid årets slut	103 309 607	91 794 209	1 081 196	-12 771 746	-2 001 844

I december omsattes ett lån på 10 950 000 kronor. Styrelsen valde att amortera 1 950 000 kronor samtidigt. Det nya lånet på 9 miljoner har en fast ränta på 0,953% i 5 år. Samtliga lån är placerade i SHB.

Lånerapport

Långivare	Lånenr	Kapitalskuld	Ränta %	Räntetyp	Ränteändringsdag	Konverteringsdag	Löptid i mån
Stadshypotek	172727	24 000 000,00	1,17	Fast	2020-06-30	2020-06-30	49
Stadshypotek	201548	12 500 000,00	1,29	Fast	2021-12-30	2021-12-30	60
Stadshypotek	272025	6 200 000,00	1,50	Fast	2022-12-30	2022-12-30	60
Stadshypotek	335516	8 000 000,00	1,43	Fast	2023-12-01	2023-12-01	61
Stadshypotek	401845	9 000 000,00	0,95	Fast	2024-12-01	2024-12-01	61
		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 har installerat el-laddplatser vid samtliga parkeringsplatser. Vi erhöll ett klimatinvesteringsstöd från Naturvårdsverkets "klimatkliv" som täcker 50% av installationskostnaden. Installerade gjorde Sol & Energiteknik AB.

Handwritten signatures and initials: P.A., VP, P.A., and others.

SEHED AB reparerade att antal balkonger mot gården i enlighet med underhållsplanen.

En energideklarering utfördes i juni av Victor Consulting AB. Fastighetens energiklass är "E" och deklARATIONEN gäller fram till 17 juni 2029.

Radonmätning har skett i förskolans lokaler utan anmärkning.

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

Ett nytt låssystem installerades av Exista AB under sommaren. Efter klockan 22.00 måste man ha både "tag" och en personlig kod för att komma in i entréerna. Tvättstugor bokas nu via en elektronisk bokningstavla. En sådan tavla har installerats i tvättstugan och man bokar sin tid med hjälp av brickan. Det är även möjligt att boka tvättid via internet.

Även under sommaren 2019 tog föreningen hjälp av företaget Veterankraft för att sköta bevattningen på gården.

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 2019 har varit oförändrade.

Förväntad framtida utveckling

Underhåll

Föreningen planerar inga större investeringar under 2020.

Ny belysning ska installeras i förråd och cykelrum i enlighet med motion från föregående år. Slamsugning av brunnar och spolning av avloppsledningar ska ske under året samt målning av trädetaljer. Ett nytt ramverk för insamling av förpackningsavfall kommer att träda ikraft första januari 2021. Föreningen ska påbörja förberedelserna att iordningsställa plats för insamling av förpackningar och tidningar. Installation av fiberkablar kommer att ske under kommande år.

Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including "P.A.", "VP", "7", and several illegible signatures.

Förslag till resultatdisposition

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-13 441 594
Årets resultat	-2 001 844
Reservering till underhållsfond	-705 000
lanspråktagande av underhållsfond	1 374 848
Summa till stämmans förfogande	-14 773 591

Stämman har att ta ställning till

Balanseras i ny räkning	-14 773 591
-------------------------	-------------

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

Ingående behållning	1 751 044
lanspråktagande ur fond för yttre underhåll	
motsvarande årets kostnad	-1 374 848
Överföring till fond för yttre underhåll i enlighet med underhållsplan	<u>705 000</u>
	1 081 196

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

M

VP
P.A.
8
Brf

P.A. 117

Bostadsrättsföreningen Stataren 12 i Sundbyberg**Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7 238 212 137 237 906 868

Pågående nyanläggningar

Not 8 0 794 751

238 212 137 238 701 619

Summa anläggningstillgångar

238 212 137 238 701 619

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

6 892 6 736

Avräkningskonto HSB Stockholm

3 958 795 7 714 507

Placeringskonto HSB Stockholm

57 475 57 417

Övriga fordringar

Not 9 30 004 -3 769

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10 237 440 208 924

4 290 606 7 983 815

Kassa och bank

Not 11 61 011 98 915

Summa omsättningstillgångar

4 351 617 8 082 730

Summa tillgångar**242 563 754 246 784 348**

19

P.A.
 R.A.
 G.F.
 S.

Bostadsrättsföreningen Stataren 12 i Sundbyberg**Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser

103 309 607

103 309 607

Upplåtelseavgifter

91 794 209

91 794 209

Yttre underhållsfond

1 081 196

1 751 044

196 185 012

196 854 860

Fritt eget kapital/ansamlad förlust

Balanserat resultat

-12 771 746

-13 320 725

Årets resultat

-2 001 844

-120 869

-14 773 591

-13 441 594

Summa eget kapital

181 411 421

183 413 266

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 12

59 700 000

61 650 000

59 700 000

61 650 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

223 601

225 768

Övriga skulder

Not 13

87 171

155 785

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 14

1 141 560

1 339 529

1 452 332

1 721 083

Summa skulder

61 152 332

63 371 083

Summa eget kapital och skulder**242 563 754****246 784 348**

R9
 P.A. C.B.
 [Signatures]

Bostadsrättsföreningen Stataren 12 i Sundbyberg

Kassaflödesanalys	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-2 001 844	-120 869
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 325 410	3 455 366
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 323 565	3 334 497
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-62 445	-60 193
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-268 751	333 064
Kassaflöde från löpande verksamhet	992 370	3 607 369
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-2 835 928	-794 751
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-2 835 928	-794 751
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 950 000	-5 000 000
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	2 420 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 950 000	-2 580 000
Årets kassaflöde	-3 793 558	232 618
Likvida medel vid årets början	7 870 839	7 638 221
Likvida medel vid årets slut	4 077 281	7 870 839

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

7

NA
P.A. QuB

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.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

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.

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 1 377 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.

3

ES
HA
P.A
A.B

Bostadsrättsföreningen Stataren 12 i Sundbyberg

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	5 019 684	5 014 013
Årsavgifter el	293 849	28 632
Hyror	2 526 025	2 535 920
Övriga intäkter	146 068	986 605
Bruttoomsättning	7 985 626	8 565 170
Avgifts- och hyresbortfall	-18 118	-53 639
Hyresförluster	-2	-42
	7 967 506	8 511 489
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	368 902	371 830
Reparationer	597 134	501 094
El	787 260	775 050
Uppvärmning	788 672	721 751
Vatten	319 216	297 704
Sophämtning	324 086	291 894
Fastighetsförsäkring	129 204	121 905
Kabel-TV och bredband	254 337	113 487
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	296 758	300 546
Förvaltningsarvoden	224 944	235 098
Övriga driftkostnader	38 249	27 834
	4 128 762	3 758 193
Not 3 Övriga externa kostnader		
Hyror och arrenden	1 529	1 200
Förbrukningsinventarier och varuinköp	11 312	33 840
Administrationskostnader	81 577	47 407
Extern revision	650	400
Konsultkostnader	21 105	51 000
Medlemsavgifter	5 088	5 035
	121 260	138 882
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	139 500	136 500
Revisionsarvode	4 650	4 550
Löner och övriga ersättningar	17 200	0
Sociala avgifter	34 054	15 136
	195 404	156 186
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	3 622	2 562
Ränteintäkter HSB placeringskonto	57	57
Ränteintäkter skattekonto	0	272
Övriga ränteintäkter	213	480
	3 892	3 371
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	826 173	791 610
Övriga räntekostnader	1 386	458
	827 559	792 068

Bostadsrättsföreningen Stataren 12 i Sundbyberg

Noter	2019-12-31	2018-12-31			
Not 7	Byggnader och mark				
Ackumulerade anskaffningsvärden					
Anskaffningsvärde byggnader	210 602 187	210 602 187			
Anskaffningsvärde mark	47 500 000	47 500 000			
Årets investeringar	3 630 679	0			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	261 732 866	258 102 187			
Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar	-20 195 319	-16 739 953			
Årets avskrivningar	-3 325 410	-3 455 366			
Utgående ackumulerade avskrivningar	-23 520 729	-20 195 319			
Utgående bokfört värde	238 212 137	237 906 868			
Taxeringsvärde					
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	114 000 000	101 000 000			
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	8 200 000	8 800 000			
Taxeringsvärde mark - bostäder	101 000 000	73 000 000			
Taxeringsvärde mark - lokaler	2 460 000	2 804 000			
Summa taxeringsvärde	225 660 000	185 604 000			
Not 8	Pågående nyanläggningar och förskott				
Ingående anskaffningsvärde	794 751	0			
Årets investeringar	-794 751	794 751			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	794 751			
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar				
Skattekonto	381	-29 593			
Skattefordran	29 623	25 824			
	30 004	-3 769			
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				
Förutbetalda kostnader	237 440	208 924			
	237 440	208 924			
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.					
Not 11	Kassa och bank				
Handelsbanken	61 011	98 915			
	61 011	98 915			
Not 12	Skulder till kreditinstitut				
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	172727	1,17%	2020-06-30	24 000 000	0
Stadshypotek	201548	1,29%	2021-12-30	12 500 000	0
Stadshypotek	272025	1,50%	2022-12-30	6 200 000	0
Stadshypotek	335516	1,43%	2023-12-01	8 000 000	0
Stadshypotek	401845	0,95%	2024-12-01	9 000 000	0
				59 700 000	0
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					59 700 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					59 700 000
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut					93 500 000
					93 500 000

Bostadsrättsföreningen Stataren 12 i Sundbyberg

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 13 Övriga skulder		
Depositioner	21 245	21 645
Momsskuld	65 926	134 140
	87 171	155 785
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	19 538	24 716
Förutbetalda hyror och avgifter	775 127	760 607
Övriga upplupna kostnader	346 895	554 206
	1 141 560	1 339 529

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

Not 15 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Sundbyberg, den 2020-05-04

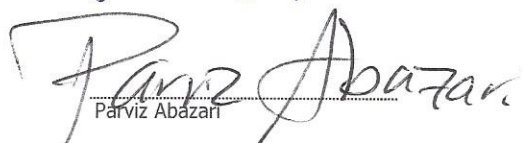

Annika Wilson


Eva Aslund


Jeanette Lindberg


Néstor Andrés Pot


Ove Bengtsberg


Parviz Abazari


Per-Inge Johansson

Vår revisionsberättelse har 2020-05-05 lämnats beträffande denna årsredovisning


Samira Melki


Per Engzell

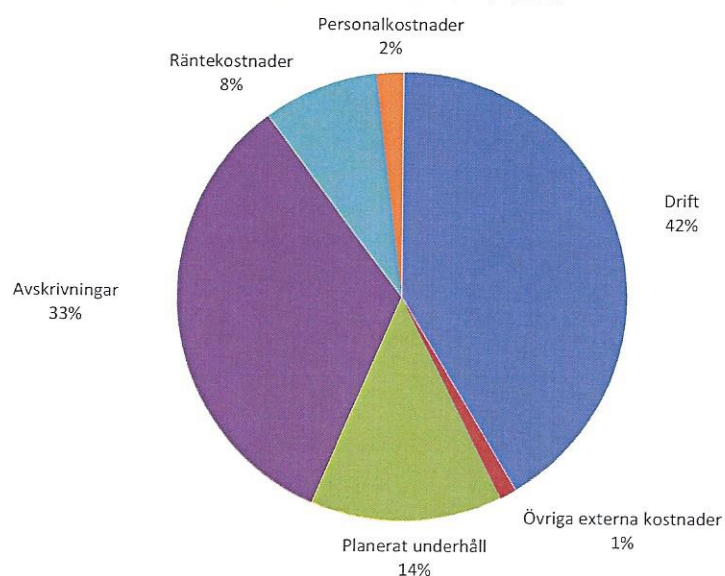
Av föreningen vald revisor

Auktoriserad revisor
Engzells Revisionsbyrå

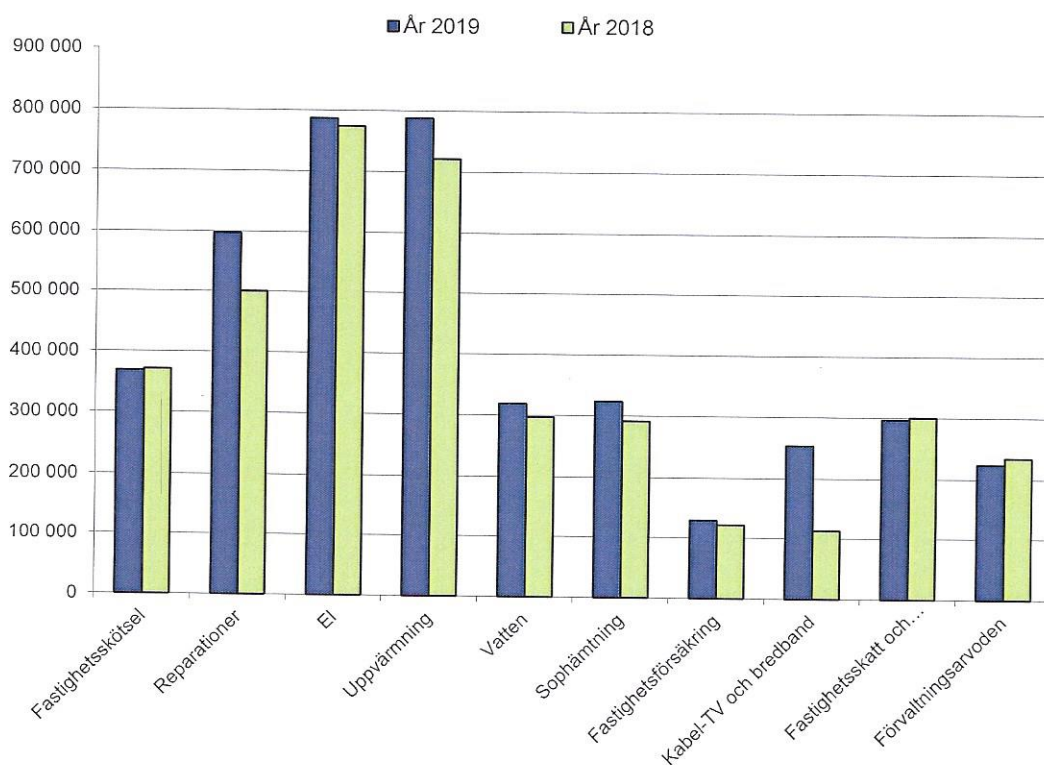


Bostadsrättsföreningen Stataren 12 i Sundbyberg

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

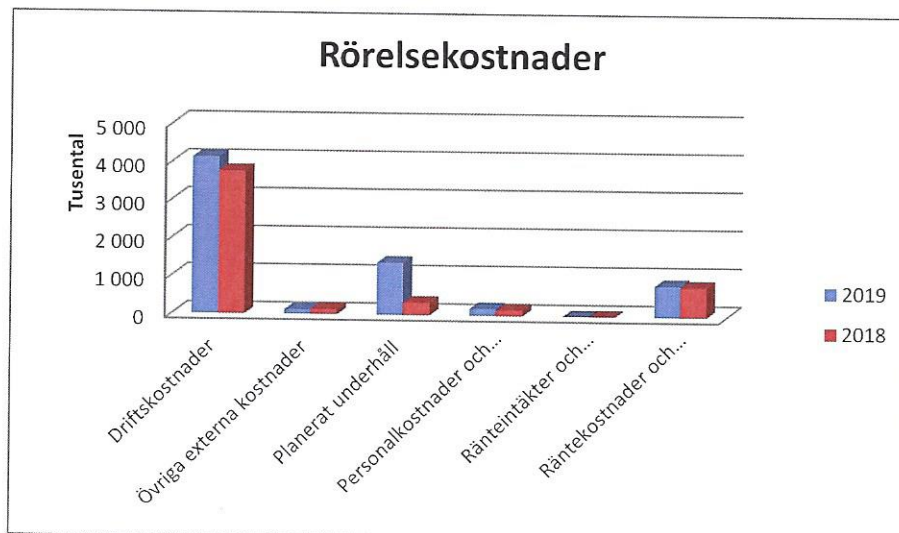
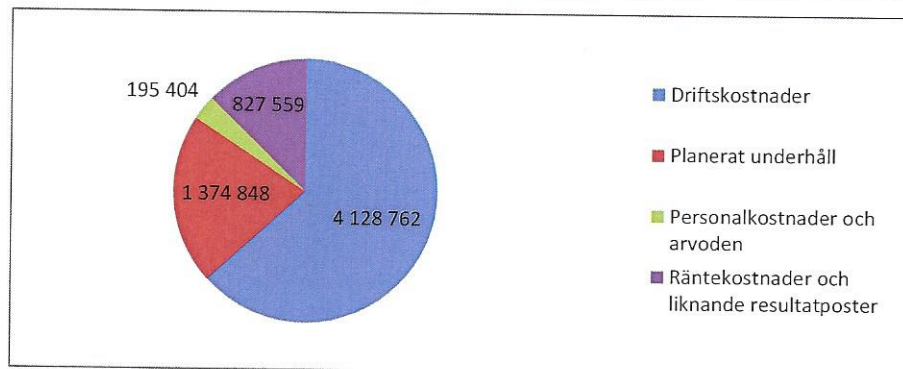
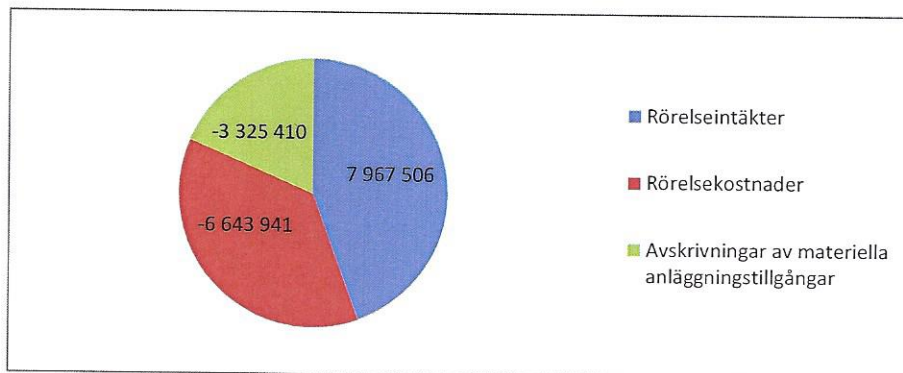


17
 P.A.
 R
 B
 20

	2019	2018
Rörelseintäkter	7 967 506	8 511 489
Nettoomsättning	7 967 506	8 511 489 Not 1
Rörelsekostnader	-6 643 941	-5 176 992
Driftskostnader	-4 128 762	-3 758 193 Not 2
Övriga externa kostnader	-121 260	-138 882 Not 3
Planerat underhåll	-1 374 848	-335 034
Personalkostnader och arvoden	-195 404	-156 186 Not 4
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3 892	3 371 Not 5
Räntekostnader och liknande resultatposter	-827 559	-792 068 Not 6
Rörelseresultat innan Avskrivning	1 323 565	3 334 497

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar -3 325 410 -3 455 366

Årets resultat -2 001 844 -120 869



Handwritten signatures and initials, including "P.A.", "P.A.", "P.A.", and "P.A.".

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 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorerans ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *medrevisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

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 Statären 12 i Sundbyberg för år 2019 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.

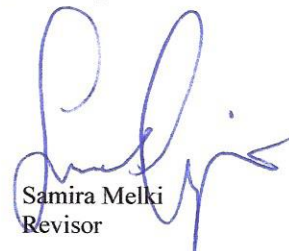
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens överskott 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 2020-05-05



Per Engzell
Auktoriserad revisor



Samira Melki
Revisor

Motion 1

Motion till Årsstämman 26 maj 2020 i bostadsrättsföreningen
Stataren 12

Datum 20200330

Motionär: Anneli Ericson

Lgh: 544

Adress: Ursviksvägen 8

Motion

Jag föreslår att stämman beslutar att:

Byta fönster i husen, de är gamla (enkel konstruktion) och
otäta.

Motivering och bakgrund till förslaget:

Det kommer in damm utifrån och de är svåra att öppna (gammal
konstruktion).

Omöjligt att vädra, man måste ta bort allt från
fönsterbrädan.

Namnteckning

Anneli Ericson

Styrelsens yttrande över motion 1

Motionären föreslår att stämman beslutar om att byta fönster i husen, då de är gamla (enkel konstruktion) och otäta samt att det kommer in damm utifrån och de är omöjliga att vädra, då man måste ta bort allt från fönsterbrädan.

Den yttre fönsterbågen på fastigheten ersattes med aluminiumbåge i början av 2000 talet. Vid påbyggnaden av vår fastighet 2010-2012 renoverades även fasaderna och då besiktades även fönstren på den gamla delen, och det ansågs, att det inte fanns behov av att åtgärda fönstren.

Styrelsen anser att det i dagsläget inte är en angelägen fråga. Enligt vår underhållsplan som upprättats tillsammans med vår ekonomiska förvaltare HSB framgår att fönstren skall ses över först år 2035.

I våra stadgar § 13 1.c framgår att det är lägenhetsinnehavarens ansvar, att t.ex. måla innerbågen på fönstren samt att byta tätnings- och dammlister.

Med vad som ovan framförts föreslår styrelsen
Att stämman avslår motionen.

Motion 2

Motion till Årsstämman 26 maj 2020 i bostadsrättsföreningen
Stataren 12

Datum 20200330

Motionär: Anneli Ericson

Lgh: 544

Adress: Ursviksvägen 8

Motion

Jag föreslår att stämman beslutar att:

Ventilationen kontrolleras, den är undermålig.

Motivering och bakgrund till förslaget:

Det kommer dagligen matos in i lägenheten från trapphuset.

Ventilationen kontrolleras först om ett och halvt år, det bör göras nu.

Namnteckning



Styrelsens yttrande över motion 2

Motionären föreslår att stämman beslutar om att ventilationen kontrolleras, då den, enligt motionären, är undermålig.

Motionärens motivering till förslaget är att det dagligen kommer in matos i lägenheten från trapphuset.

Föreningen har ett serviceavtal med ett ventilationsföretag som varje år går igenom vårt ventilationssystem och byter filter mm. Efter stam- och badrumsrenoveringen gjordes även en så kallad OVK-genomgång (obligatorisk ventilationskontroll) där alla ventilationsdon injusterades för att få bästa utsug från kök och badrum.

Det är också viktigt att luftintagen i överkant på fönstren är öppna så det inte blir undertryck i lägenheten.

Styrelsen anser att ventilationsservice varje år är det normala och tillräckligt och föreslår därmed.

Att stämman avslår motionen.