

Org Nr: 769609-3587

Styrelsen för  
Bostadsrättsföreningen Stataren 11

Org.nr: 769609-3587

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

## **Förvaltningsberättelse 2020**

### **Fastigheter**

Föreningen äger fastigheten Sundbyberg Stataren 11. Fastigheten köptes den 17 mars 2004 från "Redarnas Ömsesidiga Försäkringsbolag, Finland" för 70 miljoner kronor.

Fastigheten i vilken man upplåter bostäder och lokaler byggdes 1962. Sedan köpet har föreningen renoverat fastigheten.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa.

### **Föreningsfrågor**

Föreningen hade vid årets slut 129 medlemmar. Under året har 18 medlemmar lämnat och 21 medlemmar tillkommit.

### **Styrelse**

Leif Disinger	Ordförande
Ann-Catrin Bergwall	Sekreterare
Britt-Mari Mannbrink	Ledamot
Per Völker	Vice ordförande
Martin Johansson	Ledamot (flyttar 2021 och träder ur styrelsen)
Therese Nilsson	Kassör

Styrelsen har under året haft ett protokollfört sammanträde samt årsstämma.

Under rådande omständigheter med pandemin, så har det inte varit möjligt med fler sammanträden.

### **Revisor**

Martin Feldtenborn, auktoriserad revisor, ABC Revision AB, har varit av föreningsstämman utsedd revisor.

### **Valberedning**

Maria Spanos

### **Lägenheter och lokaler**

Föreningen hyr ut fem bostäder (en av dessa bostäder uppläts till ny medlem i december 2020) samt 13 lokaler. En lokal nyttjas av föreningen som samlingslokal.

I nedanstående tabell specificeras beståndet:

Antal	Benämning	Total yta kvm
86	Lägenheter	4 936,5
	Förråd	169
	Lokaler (hyresrätt)	727
	Lokaler (bostadsrätt)	288,2

Totalytan är 6 120,7 kvm, varav 4 396,5 kvm utgör bostäder och 1 015,2 kvm lokaler. Taxeringsvärdet är 114 055 000 kronor, varav byggnadsvärdet är 56 974 000 kronor.

Då ommätning av fastigheten har gjorts, så skiljer sig totalarean i förvaltningsberättelsen med arean i den ekonomiska planen.

På föreningens fastighet finns 15 st garageplatser och 27 st parkeringsplatser på gårdstomten.

### **Förvaltning**

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Stockholm, förvaltningsarvodet för 2020 uppgick till 229 529 kronor.

Kostnader för fastighetsskötsel och lokalvård uppgick till 246 493 kronor.

Styrelsearvode för 2020 har utbetalats, uppgick till 90 000 kronor.

### **Ekonomi**

Föreningens resultat enligt resultaträkningen uppgår till -1 450 823 kronor.

### **Resultat och ställning**

	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning, kr	4 416 819	4 295 123	4 547 116
Rörelseresultat, kr	-1 896 904	-1 621 678	-1 239 974
Resultat efter finansiella poster, kr	-2 185 620	-1 878 593	-1 450 823
Balansomslutning, kr	99 168 598	93 741 280	96 299 419

## Förändring av Eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	56 579 935	32 768 594	-15 376 569	-1 878 593
Balanseras i ny räkning			- 1 878 593	1 878 593
Upplåtelse lägenheter	603 117	3 606 883		
<u>Årets resultat</u>				<u>- 1 450 823</u>
Belopp vid årets slut	57 183 052	36 375 477	-17 255 162	-1 450 823

## Väsentliga händelser under året

### Ombyggnad och underhåll

Förutom löpande underhåll så har föreningen renoverat en lägenhet inför upplåtelse.

De gamla sopskåpen har ersatts med nya i mer tåligt material, de nya sopskåpen står även emot råttor och skadedjur bättre.

### Avgifter och hyror

Avgifterna för lägenheter och lokaler med bostadsrätt lämnades oförändrad. Hyran för hyresrätter är oförändrade 2020.

### Räntekostnader

Föreningen har tre hypotekslån i Handelsbanken (Stadshypotek) som totalt uppgår till 20,4 miljoner kronor.

3,4 miljoner kronor med en rörlig ränta på 0,91%. (tremånaders)

10 miljoner kronor med en ränta på 0,99% bundet fram till 2025-09-01.

7 miljoner kronor med en ränta på 0,88% bundet fram till 2024-03-30.

### Budget för 2021

Ingen höjning av avgifterna för bostadsrätterna är planerad.

### Framtida underhåll

Styrelsen har anlitat en konsult för att få hjälp med en framtida underhållsplan. I nuläget finns inget planerat.

## Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-17 255 162
Årets resultat	<u>-1 450 823</u>
	-18 705 985

Styrelsen föreslår följande disposition:

Överföring till yttre underhållsfond	343 500
Uttag av yttre underhållsfond	-343 500
I ny räkning överförs	<u>-18 705 985</u>
	-18 705 985

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat- och ställning finns i efterföljande Resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

**Bostadsrättsföreningen Stataren 11**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2020-01-01 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	4 855 704	4 295 123
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-4 641 043	-4 887 120
Övriga externa kostnader	Not 3	-219 622	-172 413
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-104 704	-106 188
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-821 722	-751 079
Summa rörelsekostnader		<u>-5 787 090</u>	<u>-5 916 801</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-931 386</b>	<b>-1 621 678</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	1 254	2 076
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-212 103	-258 991
Summa finansiella poster		<u>-210 849</u>	<u>-256 915</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 142 235</b>	<b>-1 878 593</b>

**Bostadsrättsföreningen Stataren 11**

<b>Balansräkning</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	90 486 302	91 308 024
		<u>90 486 302</u>	<u>91 308 024</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>90 486 302</u>	<u>91 308 024</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		222 426	24 958
Övriga fordringar	Not 8	5 642 467	2 150 082
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	197 470	198 574
		<u>6 062 363</u>	<u>2 373 615</u>
Kassa och bank	Not 10	59 342	59 642
Summa omsättningstillgångar		<u>6 121 705</u>	<u>2 433 257</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>96 608 007</u></b>	<b><u>93 741 280</u></b>



**Bostadsrättsföreningen Stataren 11**

<b>Balansräkning</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	93 558 529	89 348 529
	<u>93 558 529</u>	<u>89 348 529</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-17 255 162	-15 376 569
Årets resultat	-1 142 235	-1 878 593
	<u>-18 397 397</u>	<u>-17 255 162</u>
Summa eget kapital	<u>75 161 132</u>	<u>72 093 367</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 10 000 000	20 400 000
	<u>10 000 000</u>	<u>20 400 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 10 400 000	0
Leverantörsskulder	157 838	355 585
Skatteskulder	15 244	83 414
Övriga skulder	Not 13 189 561	189 883
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 684 231	619 032
	<u>11 446 875</u>	<u>1 247 913</u>
Summa skulder	<u>21 446 875</u>	<u>21 647 913</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>96 608 007</u></b>	<b><u>93 741 280</u></b>



**Bostadsrättsföreningen Stataren 11**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2020-01-01 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-1 142 235	-1 878 593
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	821 722	751 079
Kassaflöde från löpande verksamhet	-320 513	-1 127 514
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-4 283 859	-61 093
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-201 039	-342 155
Kassaflöde från löpande verksamhet	-4 805 410	-1 530 763
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-1 541 300
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	0	-7 000 000
Inbetalda insatser	4 210 000	3 793 430
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	4 210 000	-3 206 570
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-595 410</b>	<b>-6 278 633</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 171 179</b>	<b>8 449 812</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 575 769</b>	<b>2 171 179</b>

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

## **Bostadsrättsföreningen Stataren 11**

### **Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### **Avskrivning fastighet**

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 1,5 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 10-60 år. Under året har komponenterna skrivits av med 0,13 % av anskaffningsvärdet.

#### **Klassificering av skulder till kreditinstitut**

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om.

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

#### **Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

#### **Fastighetsavgift/fastighetsskatt**

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 429 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

#### **Inkomstskatt**

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

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 435 117 kr.



**Bostadsrättsföreningen Stataren 11**

<b>Noter</b>	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	2 980 404	2 977 728
Individuell mätning el	97 634	0
Hyror	1 166 606	1 147 179
Övriga intäkter	639 952	174 339
Bruttoomsättning	<u>4 884 596</u>	<u>4 299 246</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-28 892	-4 123
	<b>4 855 704</b>	<b>4 295 123</b>
<b>Not 2 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	246 493	282 471
Reparationer	444 874	673 731
El	750 446	839 952
Uppvärmning	276 731	377 056
Vatten	196 327	218 125
Sophämtning	169 030	180 866
Fastighetsförsäkring	135 512	77 232
Kabel-TV och bredband	89 963	86 848
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	193 444	188 972
Förvaltningsarvoden	239 233	289 364
Övriga driftkostnader	54 653	22 352
Planerat underhåll	1 844 338	1 650 151
	<u>4 641 043</u>	<u>4 887 120</u>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Bevakningskostnader	6 720	0
Hyror och arrenden	695	695
Förbrukningsinventarier och varuinköp	7 916	7 594
Administrationskostnader	11 246	40 653
Extern revision	24 473	26 781
Konsultkostnader	161 502	89 750
Medlemsavgifter	7 070	6 940
	<u>219 622</u>	<u>172 413</u>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	90 000	90 000
Sociala avgifter	14 704	16 188
	<u>104 704</u>	<u>106 188</u>
<b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	583	1 481
Ränteintäkter HSB placeringskonto	423	421
Övriga ränteintäkter	249	174
	<u>1 254</u>	<u>2 076</u>
<b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	212 010	258 489
Övriga räntekostnader	93	502
	<u>212 103</u>	<u>258 991</u>

**Bostadsrättsföreningen Stataren 11**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	65 919 219	64 377 919
Ingående anskaffningsvärde mark	30 543 000	30 543 000
Årets investeringar	0	1 541 300
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>96 462 219</b>	<b>96 462 219</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-5 154 195	-4 403 116
Årets avskrivningar	-821 722	-751 079
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 975 917</b>	<b>-5 154 195</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>90 486 302</b>	<b>91 308 024</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	53 000 000	53 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 974 000	3 974 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	54 000 000	54 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	3 081 000	3 081 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>114 055 000</b>	<b>114 055 000</b>
<b>Not 8 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	38 452	38 545
Avräkningskonto HSB Stockholm	1 094 581	1 690 114
Placeringskonto HSB Stockholm	421 846	421 423
Övriga fordringar	4 087 588	0
	<b>5 642 467</b>	<b>2 150 082</b>
<b>Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	197 470	198 574
	<b>197 470</b>	<b>198 574</b>

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

**Bostadsrättsföreningen Stataren 11**

Noter		2020-12-31	2019-12-31			
<b>Not 10</b>	<b>Kassa och bank</b>					
	Handelsbanken	59 342	59 642			
		<b>59 342</b>	<b>59 642</b>			
<b>Not 11</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>					
			Nästa års amortering			
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	
	Stadshypotek AB	301893	0,99%	2025-09-01	10 000 000	0
	Stadshypotek AB	7395	1,09%	2021-03-30	7 000 000	0
	Stadshypotek AB	816044	0,91%	2021-02-08	3 400 000	0
					20 400 000	0
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					20 400 000
	<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>					<b>10 000 000</b>
	Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.					
	<b>Ställda säkerheter</b>					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				42 000 000	42 000 000
<b>Not 12</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>					
	Kortfristig del av långfristig skuld				10 400 000	0
					<b>10 400 000</b>	<b>0</b>
<b>Not 13</b>	<b>Övriga skulder</b>					
	Momsskuld				26 079	9 258
	Inre fond				163 482	180 625
					<b>189 561</b>	<b>189 883</b>
<b>Not 14</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
	Upplupna räntekostnader				6 535	22 419
	Förutbetalda hyror och avgifter				381 793	304 965
	Övriga upplupna kostnader				295 903	291 648
					<b>684 231</b>	<b>619 032</b>

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



**Bostadsrättsföreningen Stataren 11**

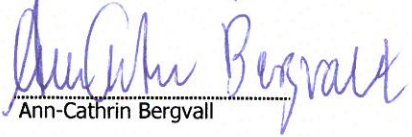
**Noter**

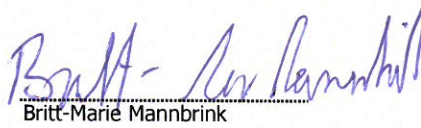
**2020-12-31 2019-12-31**

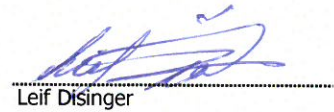
**Not 15 Väsentliga händelser efter årets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

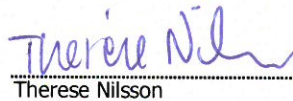
Sundbyberg, den 8 juni 2021

  
Ann-Cathrin Bergvall

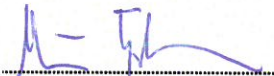
  
Britt-Marie Mannbrink

  
Leif Disinger

  
Per Völker

  
Therese Nilsson

Min revisionsberättelse har 20210607 lämnats beträffande denna årsredovisning

  
Martin Feldtenborn  
ABC Revision

## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i Brf Stataren 11

Org.nr 769609-3587

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Stataren 11 för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2020-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### *Revisorns ansvar*

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:



- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Stataren 11 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### ***Grund för uttalanden***

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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**

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 7 juni 2021



---

Martin Feldtenborn  
Auktoriserad revisor