

# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbc.se/kontakt](http://sbc.se/kontakt).

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Stavstens Park

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmar för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2019-06-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-01-14 och nuvarande stadgar registrerades 2019-06-25 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Trelleborg.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Krooks byaväg samfällighet & Stavstens udde samfällighet. Föreningens andel är 4,3 procent. Samfälligheten förvaltar träd, buskage, snöröjning väg.

#### Styrelsen

Anna Marina Pärson	Ordförande
Julia Cammerö	Ledamot
Caroline Maria Thérèse Hjorth	Ledamot

Anna Ida Kristina Kjeldsen	Suppleant
Rickard Alexander Olin	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 4 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Camilla Bakklund	Ordinarie Extern	BoRevision
Afrodita Cristea	Suppleant Extern	BoRevision

## Valberedning

Victor Lindgren

## Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-29.

## Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Krooks by 12	2019	Trelleborg

Fullvärdesförsäkring finns via Howden/Moderna.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via frånluftsvärmepump.

## Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2019 - 2022 och består av 11 småhus.

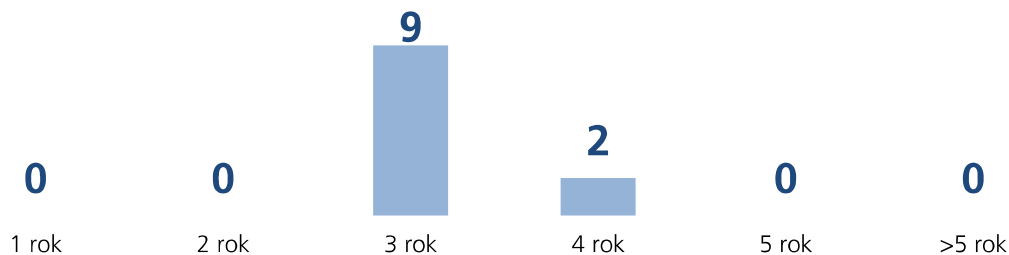
Värdeåret är inte fastställt.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 952 m<sup>2</sup>, varav 952 m<sup>2</sup> utgör boyta.

## Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 11 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

## Gemensamhetsutrymmen

Förråd A/Teknikrum

Förråd B/Soprum

## Kommentar

Består av 8 förråd samt teknikrum med el, vatten & fiber.

Består av 3 förråd samt soprum

## Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

## Planerat underhåll

Extra besiktningar

## År

2023

## Kommentar

Planeras

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

## Avtal

Ekonomisk förvaltning

Trädgårdsskötsel

## Leverantör

SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

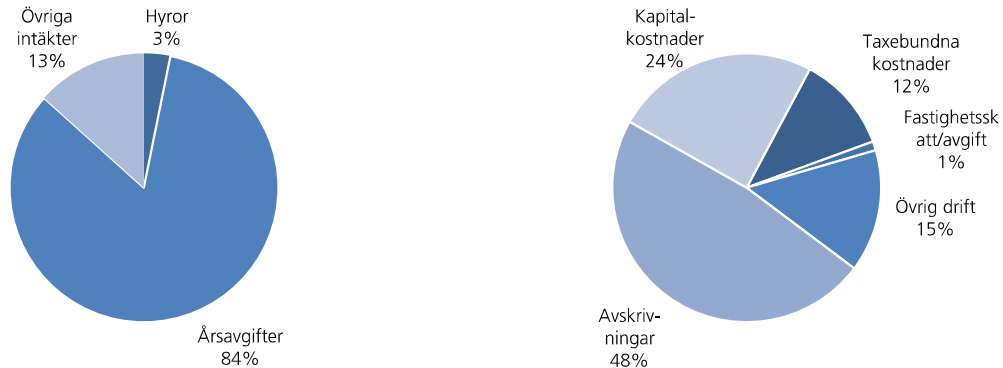
T.T.A Fastighet & Skötsel AB

## Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>355 768</b>	<b>280 793</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	714 081	728 755
Finansiella intäkter	1 136	59
Ökning av kortfristiga skulder	2 958	48 350
	<b>718 175</b>	<b>777 163</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	248 166	244 454
Finansiella kostnader	221 069	223 937
Ökning av materiella anläggningstillgångar	21 114	43 000
Ökning av kortfristiga fordringar	16 771	13 997
Minskning av långfristiga skulder	135 673	176 800
	<b>642 793</b>	<b>702 188</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>431 151</b>	<b>355 768</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>75 383</b>	<b>74 975</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

Under fastighetens uppförande beskattas föreningen med 1 % av taxeringsvärdet, därefter är föreningen befriad från fastighetsavgiften under de första femton åren. Detta utgår från föreningens fastighets nybyggnadsår.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 11 st  
Överlåtelse under året: 2 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 14  
Tillkommande medlemmar: 10  
Avgående medlemmar: 8  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 16

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	626	613	342	0
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	13 385	13 528	13 713	38 866
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	47	41	59	0
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	31	21	25	0
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	232	235	341	284
Soliditet (%)	66	66	66	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-185	-165	98	-294
Nettoomsättning (tkr)	699	694	364	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 952 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	26 045 000	0	0	26 045 000
Fond för yttre underhåll	148 650	48 000	0	100 650
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>26 193 650</b>	<b>48 000</b>	<b>0</b>	<b>26 145 650</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Balanserat resultat	-510 748	-48 000	-165 494	-297 254
Årets resultat	-185 101	-185 101	165 494	-165 494
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-695 849</b>	<b>-233 101</b>	<b>0</b>	<b>-462 748</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>25 497 801</b>	<b>-185 101</b>	<b>0</b>	<b>25 682 902</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-185 101
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-462 748
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-48 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-695 849</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-695 849</b>
----------------------------------	-----------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	699 005	694 347
Övriga rörelseintäkter	Not 3	15 076	34 408
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>714 081</b>	<b>728 755</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-153 788	-148 753
Övriga externa kostnader	Not 5	-78 607	-56 278
Personalkostnader	Not 6	-15 771	-39 423
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-431 083	-425 917
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-679 249</b>	<b>-670 371</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>34 832</b>	<b>58 384</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 136	59
Räntekostnader och liknande resultatposter		-221 069	-223 937
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-219 933</b>	<b>-223 878</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-185 101</b>	<b>-165 494</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-185 101</b>	<b>-165 494</b>



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader	Not 8,13	37 888 214
		38 298 183
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>37 888 214</b>	<b>38 298 183</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>37 888 214</b>	<b>38 298 183</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	21 887	5 897
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	461 493
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	4 988
		8 419
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>488 368</b>	<b>378 376</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	-240	17 598
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>-240</b>	<b>17 598</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>488 128</b>	<b>395 974</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>38 376 342</b>	<b>38 694 158</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		26 045 000	26 045 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	148 650	100 650
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>26 193 650</b>	<b>26 145 650</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-510 748	-297 254
Årets resultat		-185 101	-165 494
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-695 849</b>	<b>-462 748</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>25 497 801</b>	<b>25 682 902</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	12 579 327	12 715 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>12 579 327</b>	<b>12 715 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	163 200	163 200
Leverantörsskulder		15 904	12 495
Skatteskulder		18 840	15 310
Övriga skulder		-14 926	7 368
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	116 196	97 883
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>299 214</b>	<b>296 256</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>38 376 342</b>	<b>38 694 158</b>

## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Komponentavskrivning tillämpas. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Stomme och grund	100 år	100 år
Stomkomplettering förening	50 år	50 år
Stomkomplettering medlem	50 år	50 år
Värmesystem	50 år	50 år
Fastighetsel	50 år	50 år
Luftbehandlingssystem	30 år	30 år
Stamledningar VA	50 år	50 år
Fasader/balkonger	40 år	40 år
Fönster/dörrar, port	60 år	60 år
Yttertak	25 år	25 år
Sekundärbyggnader	50 år	50 år
Utemiljö allmänt	25 år	25 år
Parkering (Laddboxar)	10 år	10 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	596 284	583 323
Hyror parkering	22 500	19 800
Vattenintäkter	48 660	48 540
Elintäkter	0	42 398
Elintäkter laddstolpe	6 900	300
Elintäkter laddstolpe moms	9 838	0
Överlåtelse/pantsättning	14 838	0
Öresutjämning	-14	-14
	<b>699 005</b>	<b>694 347</b>

<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Fakturerade kostnader	0	12 141
	Övriga intäkter	15 076	22 267
		<b>15 076</b>	<b>34 408</b>
<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel beställning	0	11 423
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	13 200	7 150
	Bevakning	0	2 759
	Gemensamma utrymmen	2 591	0
	Sophantering	6 897	5 462
	Gård	0	7 210
	Serviceavtal	2 740	0
		<b>25 428</b>	<b>34 004</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Gemensamma utrymmen	0	5 984
	Elinstallationer	1 347	0
	Fasad	0	2 513
		<b>1 347</b>	<b>8 497</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	44 271	38 746
	Vatten	29 913	20 433
	Sophämtning/renhållning	30 684	20 653
		<b>104 868</b>	<b>79 832</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	9 975	14 250
	Samfällighetsavgift	2 750	2 750
		<b>12 725</b>	<b>17 000</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>9 420</b>	<b>9 420</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>153 788</b>	<b>148 753</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Kreditupplysning	625	0
	Inkassering avgift/hyra	513	513
	Revisionsarvode extern revisor	15 625	14 875
	Föreningskostnader	450	0
	Fritids- och trivselkostnader	177	0
	Förvaltningsarvode	33 938	33 216
	Administration	23 138	3 593
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 140	4 080
		<b>78 607</b>	<b>56 278</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	12 000	30 000
	Sociala kostnader	3 771	9 423
		<b>15 771</b>	<b>39 423</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Stomme och grund K3	96 000	96 000
	Yttertak K3	28 800	28 800
	Fasader/balkonger K3	30 000	30 000
	Fönster/dörrar och portar K3	24 000	24 000
	Stomkomplettering förening K3	39 984	38 400
	Stomkomplettering medlem K3	48 000	48 000
	Stamledningar VA K3	24 000	24 000
	Värmesystem K3	33 600	33 600
	Luftbehandlingssystem K3	40 000	40 000
	Förbättringar	4 300	717
	Fastighetsel inkl. svagström K3	38 400	38 400
	Sekundärbyggnader K3	4 800	4 800
	Utemiljö allmänt K3	19 200	19 200
		<b>431 083</b>	<b>425 917</b>
<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	39 043 000	39 000 000
	Nyanskaffningar	21 114	43 000
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>39 064 114</b>	<b>39 043 000</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-744 817	-318 900
	Årets avskrivningar enligt plan	-431 083	-425 917
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-1 175 900</b>	<b>-744 817</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>37 888 214</b>	<b>38 298 183</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	15 000 000	15 000 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde mark	942 000	942 000
		<b>942 000</b>	<b>942 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	942 000	942 000
		<b>942 000</b>	<b>942 000</b>

<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>		
	Skattekonto	1 904	5 890		
	Momsavräkning	8 198	0		
	Klientmedel hos SBC	135 198	124 112		
	Fordringar	20 000	20 000		
	Räntekonto hos SBC	296 194	214 059		
		<b>461 493</b>	<b>364 060</b>		
<b>Not 10</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>		
	Försäkring	4 988	0		
	Fakturerade kostnader	0	6 244		
	Elintäkter laddstolpe	0	300		
	Elintäkter	0	1 875		
		<b>4 988</b>	<b>8 419</b>		
<b>Not 11</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>		
	Vid årets början	100 650	48 000		
	Reservering enligt stadgar	48 000	52 650		
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0		
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0		
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0		
	<b>Vid årets slut</b>	<b>148 650</b>	<b>100 650</b>		
<b>Not 12</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>	
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	
		<b>2022-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	
	Sparbanken	1,700 %	12 742 527	12 878 200	2026-06-30
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>12 742 527</b>	<b>12 878 200</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-163 200	-163 200	
			<b>12 579 327</b>	<b>12 715 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 926 527 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

<b>Not 13</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	15 900 000	15 900 000

<b>Not 14</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	El	5 412	7 807
	Vatten	1 905	2 031
	Sophämtning	6 303	1 919
	Arvoden	30 000	18 000
	Sociala avgifter	9 426	5 655
	Avgifter och hyror	0	62 471
	SBC Hemma	63 150	0
		<b>116 196</b>	<b>97 883</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Trelleborg den / 2023

Anna Marina Pärson  
Ordförande

Julia Cammerö  
Ledamot

Caroline Maria Thérèse Hjorth  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Camilla Bakklund  
Extern revisor  
BoRevision



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Stavstens Park, org.nr. 769637-6255

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Stavstens Park för räkenskapsåret 2022.

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 31 december 2022 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.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 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.

#### 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 revisionsssed 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.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Stavstens Park för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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 räkenskaperna. 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.

---

### Anmärkning

Utan att det påverkar mina uttalande ovan vill jag fästa uppmärksamhet på att i strid med Lag om ekonomiska föreningar är styrelsens protokoll inte numrerade och jag kan därmed inte med säkerhet fastslå att jag har fått del av samtliga protokoll för räkenskapsåret. Flera av de protokoll jag har tagit del av saknar underskrifter och justerare.

---

Malmö

Digitalt signerad av

Camilla Bakklund  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

**borevision**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.

Fingerprint: a9a1a149eecbd26339ff0211775eedbbd470b1ebf658fc4f63a16515597321f53376b85448567e1b74f4986172cf6b311c5c18314d2af5ce9226bfd458ccb9

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2023</b>	<b>Utfall 2022</b>	<b>Budget 2022</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	596 000	596 284	583 000
Hyror parkering	23 000	22 500	19 000
Vattenintäkter	48 000	48 660	48 000
Elintäkter laddstolpe	0	6 900	0
Elintäkter laddstolpe moms	0	9 838	0
Överlåtelse/pantsättning	0	14 838	0
Öresutjämning	0	-14	0
Övriga intäkter	0	15 076	0
	<b>667 000</b>	<b>714 081</b>	<b>650 000</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetskötsel beställning	-13 000	0	0
Fastighetskötsel gård entreprenad	-8 000	-13 200	0
Städning enligt beställning	-5 000	0	-10 000
Gemensamma utrymmen	-4 000	-2 591	0
Sopphantering	-7 000	-6 897	0
Gård	-8 000	0	0
Serviceavtal	0	-2 740	0
Brandskydd	0	0	-11 000
	<b>-45 000</b>	<b>-25 428</b>	<b>-21 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-9 000	0	0
Elinstallationer	0	-1 347	0
	<b>-9 000</b>	<b>-1 347</b>	<b>0</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-60 000	-44 271	-59 000
Vatten	-23 000	-29 913	-25 000
Sophämtning/renhållning	-23 000	-30 684	-18 000
	<b>-106 000</b>	<b>-104 868</b>	<b>-102 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-16 000	-9 975	-15 000
Samfällighetsavgift	-4 000	-2 750	-3 000
	<b>-20 000</b>	<b>-12 725</b>	<b>-18 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	0	-9 420	0
	<b>0</b>	<b>-9 420</b>	<b>0</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Kreditupplysning	0	-625	0
Inkassering avgift/hyra	0	-513	0
Revisionsarvode extern revisor	-17 000	-15 625	0
Föreningskostnader	0	-450	0
Fritids- och trivselkostnader	0	-177	0
Förvaltningsarvode	-37 000	-33 938	-25 000
Förvaltningsarvoden övriga	0	0	-2 000
Administration	-14 000	-23 138	-23 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 140	0
	<b>-73 000</b>	<b>-78 607</b>	<b>-50 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	0	-12 000	0
Arbetsgivaravgifter	0	-3 771	0
	<b>0</b>	<b>-15 771</b>	<b>0</b>

**Avskrivningar och nedskrivningar**

Stomme och grund K3	-96 000	-96 000	0
Yttertak K3	-29 000	-28 800	0
Fasader/balkonger K3	-30 000	-30 000	0
Fönster/dörrar och portar K3	-24 000	-24 000	0
Stomkomplettering förening K3	-39 000	-39 984	0
Stomkomplettering medlem K3	-48 000	-48 000	0
Stamledningar VA K3	-24 000	-24 000	0
Värmesystem K3	-34 000	-33 600	0
Luftbehandlingssystem K3	-40 000	-40 000	0
Förbättringar	-5 000	-4 300	0
Fastighetsel inkl. svagströ K3	-39 000	-38 400	0
Sekundärbyggnader K3	-5 000	-4 800	0
Utemiljö allmänt K3	-20 000	-19 200	0
	<b>-433 000</b>	<b>-431 083</b>	<b>0</b>

**SA RÖRELSENS KOSTNADER**

**-686 000                      -679 249                      -191 000**

**RÖRELSERESULTAT**

**-19 000                              34 832                              459 000**

**FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER**

Ränteintäkter	0	1 135	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	1	0
Låneräntor	-218 000	-220 625	-222 000
Räntekostnader skattekonto	0	-149	0
Övriga räntekostnader	0	-295	0
	<b>-218 000</b>	<b>-219 933</b>	<b>-222 000</b>

**RESULTAT**

**-237 000                              -185 101                              237 000**

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

## Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)