Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

BRF Staren 1

Org.nr 769615-9446



Styrelsen för BRF Staren 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamhet

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Festen 1, Arvölet 1, Brudslöjan 1 och Brudhandsken 11 i Stockholms kommun. Föreningens fastigheter består av 15 radhuslängor i två våningar med totalt 68 bostadsrätter och 8 hyresrätter. Föreningen förvärvade fastigheterna 2008-05-26 och erhöll lagfart 2008-10-15.

Fastigheternas adress är Starbovägen 2-40, 3-59, 98, 110, 122 och 134 samt Rättar Vigs väg 2-14 och 33-91

Lägenhetsfördelning

3 rok	4 rok	5 rok	6 rok	7 rok	Summa
6	52	14	2	2	76

Dessutom tillkommer

Carport	Garage	P-platser
43	1	33

Total bostadsarea:	7 720 m2
Årets taxeringsvärde	149 272 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	116 376 000 kr

Taxeringsvärdet har ökat då Brudhandsken har felaktigt fått nytt värde år. Överklagat till Skatteverket.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Brandkontoret.
Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavaren.

Storholmen Förvaltning AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har utförts av Storholmen Förvaltning AB enligt tecknat avtal.

Markskötsel har utförts av Habitek AB enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 136 tkr och planerat underhåll för 161 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i november 2022 och visar på ett underhållsbehov på 241 tkr per år för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamheten har skett med 241 tkr.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 815 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 221 tkr. Avskrivningarna är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet, För att se hur likviditeten har förändrats under året hänvisas till kassflödesanalysen.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll och fastighetsförbättringar	År
Ny tvättstuga i fristående byggnad	2008
Låsbyten till spärrat låssystem i alla gemensamma utrymmen	2009
Bredbandsanslutning med fiber till varje lägenhet, anslutet till stadsnätet	2009
Om- och tilläggsisolering av vindar i grå husen	2010
Takomläggning av grå husens tak och carporttak	2010
Stamrenovering av huvudstam och kallvattenstam under grå husen	2010
Installation av mätutrustning för individuell mätning och debitering av värme och varmvatten	2012
Förbättring av tilluftsventilation i grå husen	2012
Renovering av grå husens träpanel på trädgårdssidan	2013
Belysning, byte till LED belysning i carportar	2014
Installation av geoenergi (bergvärme) anläggning	2015
Installation av fläktar i grå husen husgrunder	2015
Diverse markarbeten (omläggning marksten, byte/reparation entrétrappor m.m.)	2016
Nya staket kring lekplatser och gula husen	2016
Målning av skärmväggar	2016
Träd- och buskvård enlig träd- och buskvårdsplan, del 1 av 3	2016
Installationer	2017
Reparation av huskropp, skorstenar, fasad m.m.	2017
Träd och buskvård enligt träd- och buskvårdsplan, del 2 av 3	2017
Relining av avloppsstammar under grå husens carportar	2018
Byte av radiatorventiler och termostater i gula husen	2018
OVK besiktning	2018
Träd och buskvård enligt träd- och buskvårdsplan, del 3 av 3	2018
Rensning av ventilationskanaler	2019
Ombyggnad av fönster till 3-glas, grå husen	2019

Installation av LED belysning i gula husens källare och trapphus samt utebelysning	2019
Solelinstallation	2019
Elbesiktning och elrenovering av stigare och el i lägenheter samt uppgradering till TN-S, grå husen	2020
Målning takplåt, gula husen	2020
Energideklaration	2020
Paketpostlådor	2020
Balkongrenovering, gula husen	2020
Renovering skyddsrum	2020
Friköp solcellsanläggning	2020
Laddstationer till samtliga lägenheters bilplatser	2021

Årets utförda underhåll och fastighetsförbättring	**Belopp i tkr**
Bredband uppgradering till 1000 Mbit/s	65

Pågående och kommande fastighetsförbättringar och underhåll	**År**
Fasadrenovering m.m. grå husen	2021-2023

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande möten har styrelsen haft följande sammansättning.

Styrelse

Ordinarie ledamöter	**Uppdrag**	**Utsedd av**
Lars Mattsson	Ordförande	Stämman
Anders Sätterberg	Ekonomiansvarig	Stämman
Per Bergek Boström	Sekreterare	Stämman
Lisa Jansson	Ledamot	Stämman
Daniel Svensson	Ledamot	Stämman
Marko Joona	Ledamot	Stämman

Styrelsesuppleanter	**Utsedd av**
Anne Björå Molin	Stämman
Joen Ray	Stämman
Hans-Ove Fritz	Stämman

Valberedning	**Uppdrag**	**Utsedd av**
Sara Edholm	Sammankallande	Stämman
Tora Magnusson		Stämman
Ulrica Tjäder		Stämman

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	**Utsedd av**
BoRevision i Sverige AB, Ola Tranè	Stämman

Revisorssuppleanter	Utsedd av
BoRevision i Sverige AB, Jörgen Götehed	Stämman

Föreningens firma tecknas av förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 25 april 2022 vid Nälsta gård, Rättar Vigs väg 95, där 26 lägenheter var representerade.
Styrelsen har hållit 13 protokollförda sammanträden under året.
Två städ- och arbetsdagar har genomförts under året.
Föreningens informationsblad har utkommit 4 gånger under året.

Matavfallssortering har under året införs, och matavfallskärl finns utplacerade vid de tidigare kärlen.

Fasadrenovering m.m. av de 50 gråa husen har till stor del utförts under år 2022. Projektet startade 2021 och beräknas avslutas under 2023.

För finansiering av fasadrenoveringen har under året ett nytt lån om 20 MSEK tagits.
Under året har föreningens lån amorterats med 151 806 kronor.

Medlemsinformation

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelser och 0 upplåtelser skett (föregående år 5 respektive 0).
Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemstal till 108 personer.
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 110 personer.

Miljö

Då vi som förening vill verka för en hållbar miljö har föreningen år 2011 installerat och driftsatt utrustning och system för individuell mätning och debitering (IMD) av värme och varmvatten. Genom transparens av energitaxorna finns ett styrmedel för den boende att påverka sitt energiutnyttjande, så att det sker när det har som störst och bäst effekt. Fram till år 2016 har bostadsinnehavare minskat sin varmvattenförbrukning med 28,8% och energiförbrukning för uppvärmning med 20,2%. IMD ger den boende verktyget att påverka sin boendekostnad.
Föreningen arbetar aktivt med att välja miljöbefrämjande åtgärder för att förbättra fastigheterna, fram för allt när det gäller energioptimering. Under år 2019 har därför det sista av all fastighetsbelysning ersatts med LED-armaturer. Belysningselen har därmed minskat med ca 65%. Likaså har föreningen också installerat solpaneler för elproduktion och därmed minskar föreningens behov av att köpa el. I de grå husen har 600 fönsterbågar och 100 altan-/balkongdörrar byggts om till 3-glasfönster genom att en argongasfylld kassett med isolerglas monterats i fönster och altan-/balkongdörrar. U-värdet har därmed sänkts från 2,8 till 1,0. Detta beräknas ge en energibesparing om 10.000 kWh/år förutom att inomhusklimatet förbättras. I samband med de går husens fasadrenovering har tilläggsisolering gjort av gavlarna vilket förväntas minska värmeläckaget och minska uppvärmningsbehovet.

Även elrenoveringen av stigare och elanläggningarna i respektive lägenhet ger energibesparing då energiförlusterna i kablar minskar genom övergång till TN-S s.k. 5-trådsystem. Hur mycket besparingen blir kommer att variera från brukare till brukare, men kan uppgå till 25-30% i bästa fall.

Lägenheternas billuppställningsplatser är försedda med laddbox (stadard 2,3 kW) för laddning av bil.

Föreningens åtgärder har gett resultat. I den senaste energideklarationen har energiklass förbättrats från E till D.

Flerårsöversikt (Tkr då inget annat anges)	**2022**	**2021**	**2020**	**2019**	**2018**
Nettoomsättning	6 245	5 925	5 436	6 059	5 809
Årets resultat	257	806	-84	551	-1 032
Resultat exklusive avskrivningar	2 072	2 621	1 469	2 105	437
Avsättning till underhållsfond kr/m2	47	54	44	44	56
Balansomslutning	170 077	147 782	147 173	148 278	145 886
Soliditet (%)	60	69	68	68	66
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m2	594	556	554	560	516
Uppvärmning, kr/m2*	175	131	134	198	169
Driftkostnader, kr/m2	391	318	267	414	542
Ränta, kr/m2	80	41	44	61	84
Lån, kr/m2	8 408	5 837	5 855	5 926	6 175

Bostadsyta enligt taxeringsbeslut, 7 720 kvm.

*Jämförelse år är omräknade gällande uppvärmning/m2 då man använt en felaktig värmekostnad tidigare år.

Nettoomsättning: Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: Beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändring av likvida medel	2022	2021
Likvida medel vid årets början	**4 443 833**	**2 296 966**
Inbetalningar		
Rörelseintäkter	6 336 451	6 002 524
Finansiella intäkter	65 068	4 940
Minskning av kortfristiga fordringar	110 963	0
Ökning av kortfristiga skulder	2 189 425	0
Ökning av långfristiga skulder/upptagande nytt lån	20 000 000	0
Erhållet statligt bidrag (Investering elinstallation)	0	877 490
	28 701 907	**6 884 954**
Utbetalningar		
Rörelsekostnader exklusive avskrivningar	3 709 237	3 071 060
Finansiella kostnader	619 782	315 651
Aktiverade investeringar/underhållsåtgärder	20 590 459	814 318
Ökning av kortfristiga fordringar	0	340 635
Minskning av långfristiga skulder/amorteringar	151 806	140 229
Minskning av kortfristiga skulder	0	56 194
	25 071 284	**4 738 087**
Likvida medel vid årets slut	**8 074 455**	**4 443 833**
Årets förändring av likvida medel	**3 630 622**	**2 146 867**

Förändringar i eget kapital

	Medlems-insatser	Upplåtelse-avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	97 149 686	9 210 749	1 347 322	-7 070 528	805 712	**101 442 941**
Reservering underhållsfond			241 000	-241 000		**0**
Ianspråkstagande av underhållsfond			-163 337	163 337		**0**
Disposition av föregående års resultat:				805 712	-805 712	**0**
Årets resultat					257 457	**257 457**
Belopp vid årets utgång	**97 149 686**	**9 210 749**	**1 424 985**	**-6 342 479**	**257 457**	**101 700 398**

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande redovisat resultat (kronor):

Balanserat resultat	-6 264 817
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-241 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	163 337
Årets resultat	257 457
	-6 085 023

Styrelsen föreslår följande behandling av det redovisade resultatet:

Att balansera i ny räkning	-6 085 023
	-6 085 023

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	6 244 562	5 925 286
Övriga rörelseintäkter	3	91 889	77 238
Summa rörelsens intäkter		**6 336 451**	**6 002 524**
Rörelsens kostnader			
Planerat underhåll		-161 463	-178 931
Driftkostnader	4	-3 178 085	-2 437 738
Övriga externa kostnader	5	-206 940	-304 595
Personalkostnader	6	-162 749	-149 796
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-1 815 042	-1 815 042
Summa rörelsens kostnader		**-5 524 279**	**-4 886 102**
Rörelseresultat		**812 172**	**1 116 422**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	65 068	4 940
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-619 782	-315 651
Summa finansiella kostnader		**-554 714**	**-310 711**
Resultat efter finansiella poster		**257 458**	**805 711**
Resultat före skatt		**257 458**	**805 711**
Årets resultat		**257 457**	**805 712**

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	139 612 762	141 355 407
Inventarier, verktyg och installationer	11	20 689	31 036
Pågående nyanläggningar	12	21 011 421	483 012
Summa materiella anläggningstillgångar		**160 644 872**	**141 869 455**
Summa anläggningstillgångar		**160 644 872**	**141 869 455**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		45 369	46 559
Avgifts- och hyresfordringar		1 357	0
Övriga fordringar	13	909 004	1 150 969
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	402 129	271 294
Summa kortfristiga fordringar		**1 357 859**	**1 468 822**
Kassa och bank	15	8 074 455	4 443 833
Summa omsättningstillgångar		**9 432 314**	**5 912 655**
SUMMA TILLGÅNGAR		**170 077 186**	**147 782 110**

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		97 149 686	97 149 686
Upplåtelseavgifter		9 210 749	9 210 749
Fond för yttre underhåll		1 424 985	1 347 322
Summa bundet eget kapital		**107 785 420**	**107 707 757**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 342 480	-7 070 529
Årets resultat		257 457	805 712
Summa fritt eget kapital		**-6 085 023**	**-6 264 817**
Summa eget kapital		**101 700 397**	**101 442 940**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17	9 793 787	24 805 364
Summa långfristiga skulder		**9 793 787**	**24 805 364**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17	55 116 260	20 256 489
Leverantörsskulder	18	2 062 504	294 214
Skatteskulder	19	226 328	219 488
Övriga skulder	20	88 923	81 289
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	1 088 987	682 326
Summa kortfristiga skulder		**58 583 002**	**21 533 806**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**170 077 186**	**147 782 110**

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

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

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

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

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

Byggnad- stomme och grund	0,83 %
Byggnad- stomkompletteringar	1,43 %
Byggnad- värme, sanitet	2 %
Byggnad- installationer	4 %
Byggnad- inre ytskikt	4 %
Byggnad- ventilation	4 %
Byggnad- fasad	2 %
Byggnad- fönster	2 %
Byggnad- tak	1,67 %
Byggnad- övrigt	2 %
Kabelskydd	10 %
Radiatorventiler	4 %
Fönsterrenovering	4 %
Solel	4 %
Elinstallation	2-4 %
Fiberinstallation	2 %

Skatter
Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Med anledning av nya skatteregler från 2018-03-01 som beslutades under 2019 är föreningen skyldig att redovisa moms för såld IMD och överskottsel.

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	4 586 985	4 291 165
Hyror bostäder	1 042 538	1 016 829
Hyror lokaler	13 248	12 900
Hyror garage och p-platser	28 000	25 200
Hyres- och avgiftsbortfall, garage och p-platser	-15 120	-15 120
Bränsleavgifter, bostäder	545 872	548 200
Vattenavgifter	43 039	46 111
	6 244 562	**5 925 285**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Kommunikation	13 050	10 800
Övriga ersättningar	22 919	49 609
Fakturerade kostnader	490	529
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	6	6
El försäljning	55 424	16 294
	91 889	**77 238**

Not 4 Driftkostnader

	2022	2021
Underhåll	1 874	1 677
Reparationer	136 464	75 160
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	115 444	110 884
Arrendeavgifter	2 830	3 752
Försäkringspremier	68 479	65 665
Kommunikation	124 148	129 136
Serviceavtal	5 374	0
Besiktningar	4 313	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	3 509	3 453
Snö- och halkbekämpning	204 859	124 507
Förbrukningsinventarier	2 548	1 457

Vatten	237 541	198 976
Fastighetsel	120 254	58 792
Uppvärmning	1 501 018	1 146 658
Sophantering och återvinning	162 171	131 033
Förvaltningsarvode drift	487 259	518 449
Moms IMD	0	-131 862
	3 178 085	**2 437 737**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022	**2021**
Förvaltningsarvode administration	139 590	124 583
Arvode, yrkesrevisorer	21 500	21 625
Inkasso & KFM-avgifter	225	558
Juridiska kostnader	0	98 509
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	21 702	20 379
Telefon och porto	120	4 203
Medlems- och föreningsavgifter	9 808	9 558
Bankkostnader	7 971	7 701
Övriga externa kostnader	6 025	17 479
	206 941	**304 595**

Not 6 Personalkostnader
Föreningen har inte haft någon anställd.

	2022	**2021**
Styrelsearvode	133 188	119 419
Sociala avgifter	29 561	30 377
	162 749	**149 796**

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022	**2021**
Avskrivning byggnader	1 459 480	1 459 480
Avskrivning installationer	10 347	10 347
Avskrivningar till- och ombyggnationer	345 215	345 215
	1 815 042	**1 815 042**

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2022	**2021**
Ränteintäkter från likviditetsplacering	65 000	4 872
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	68	67
	65 068	**4 939**

Not 9 Räntekostnader och liknande poster

	2022	2021
Räntekostnader fastighetslån	618 960	315 493
Övriga räntekostnader	822	158
	619 782	**315 651**

Not 10 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	104 934 062	104 934 062
Till- och ombyggnationer	10 568 020	10 505 970
Mark	39 456 082	39 456 082
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**154 958 164**	**154 896 114**
Ingående avskrivningar	-13 540 707	-11 736 012
Årets avskrivningar	-1 804 695	-1 804 695
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-15 345 402**	**-13 540 707**
Utgående redovisat värde	**139 612 762**	**141 355 407**

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	273 433	273 433
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**273 433**	**273 433**
Ingående avskrivningar	-242 397	-232 050
Årets avskrivningar	-10 347	-10 347
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-252 744**	**-242 397**
Utgående redovisat värde	**20 689**	**31 036**

Not 12 Pågående nyanläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	483 012	0
Inköp	20 528 409	483 012
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**21 011 421**	**483 012**
Utgående redovisat värde	**21 011 421**	**483 012**

Not 13 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattefordringar	706 729	102 826
Mervärdesskatt	202 275	1 048 143
	909 004	**1 150 969**

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	29 105	27 731
Vidarefakturering vatten och värme	212 686	218 046
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	160 338	25 517
	402 129	**271 294**

Not 15 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
SBAB 9252 359 1693	2 754 141	1 628 958
Nordea PG 86 35 34-4	5 320 313	2 814 875
	8 074 454	**4 443 833**

Not 16 Skulder till kreditinstitut
Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för villkorsändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
SBAB	2,51	2023-04-25	1 888 215	1 943 332
SBAB	2,28	2023-10-11	14 391 037	14 487 726
SBAB	0,65	2023-08-15	15 000 000	15 000 000
SBAB	0,51	2024-07-17	9 945 593	9 945 593
SBAB	3,25	2023-09-23	3 685 202	3 685 202
SBAB	3,08	2023-03-15	20 000 000	0
			64 910 047	**45 061 853**
Kortfristig del av långfristig skuld			-151 806	-140 229

I balansräkningen redovisas lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld enligt nya direktiv från ÅRL.

I noten så redovisas planerad amortering som kortfristig skuld.

Not 17 Företagsinteckning

	2022-12-31	2021-12-31
Pantbrev	65 061 900	57 500 000
	65 061 900	**57 500 000**

Not 18 Leverantörsskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Leverantörsskulder	2 062 504	294 214
	2 062 504	**294 214**

Not 19 Skatteskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skatteskulder	226 328	219 488
	226 328	**219 488**

Not 20 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	88 923	81 289
	88 923	**81 289**

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	110 440	39 645
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	328 577	96 468
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	649 972	546 214
	1 088 989	**682 327**

Vällingby 2023 - 03-18

Lars Mattsson
Ordförande

Anders Sätterberg

Daniel Svensson

Per Bergek Boström

Lisa Jansson

Marko Joona

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023 - 03-28

BoRevision i Sverige AB

Ola Trané
Revisor

borevision

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Staren 1, org.nr. 769615-9446

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Staren 1 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 revisionssed 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 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Staren 1 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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 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.

Stockholm den 28 mars 2023



.....

Ola Tranè
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor