

Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

BRF Staren 1

Org.nr 769615-9446



Styrelsen för BRF Staren 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

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 2008-5-26 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	28

Total bostadsarea: 7 720 m²

Årets taxeringsvärde 116 376 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 101 317 000 kr

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 (före detta Idrotts- och Trädgårdsanläggningar 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 102 tkr och planerat underhåll för 196 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämnar 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 2019 och visar på ett underhållsbehov på 341 tkr per år för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamheten har skett med 341 tkr.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 554 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 105 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 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
Ny undercentral för uppvärmning ansluten till fjärrvärmnätet	2010
Tvättning av värmesystem och radiatorer	2010
Om- och tilläggsisolering av vindar i grå husen	2010
Takomläggning av grå husens tak och carporttak	2010
Ombyggnad av värmerör i grå husens badrum	2010
Målning av grå husens entrédörrar och skärmtak	2010
Stamreovering av huvudstam och kallvattenstam under grå husen	2010
OVK besiktning	2010
Målning av gula husens balkonger, entrésidans skärmväggar, smide och takplåt	2011
Fläktreovering/fläktbyte i gula husen	2011
Staketmålning gula husen	2011
Fasadputs underhåll	2012
Installation av mätutrustning för individuell mätning, debitering av värme & varmvatten	2012
Förbättring av tilluftsventilation i grå husen	2012
Målning skärmväggar	2013
Reovering av grå husens träpanel på trädgårdssidan	2013
Belysning, byte till LED belysning i carportar	2014
Översyn av träd, omläggning av uteplats	2014
Installation av fläktar i grå husen husgrunder	2015
Byte av trasiga takpannor	2015
Diverse markarbeten (omläggning marksten, byte/reparation entétrappor m.m.)	2016
Nya staket kring lekplatser och gula husen	2016
Målning av skärmväggar	2016
Träd- och buskvård enligt träd- och buskvårdsplan, del 1 av 3	2016

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "JR", "PB", and "RA".

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

Årets utförda underhåll och fastighetsförbättringar	Belopp i tkr
Rensning av ventilationskanaler	42
Ombyggnad av fönster till 3-glas, grå husen	1 742
Installation av LED belysning i gula husens källare och trapphus samt utebelysning	200

Pågående och kommande fastighetsförbättringar och underhåll	År
Elbesiktning och elrenovering av stigare och el i lägenheter samt uppgradering till TN-S, grå husen	2019-2020
Solelinstallation	2019-2020
Målning takplåt, gula husen	2020
Energideklaration	2020

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

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Anders Sätterberg
Tora Magnusson
Per Bergek Boström
Joen Ray
Christian Jensen
Tobias Alfonsson

Uppdrag

Ordförande
Ekonomiansvarig
Sekreterare
Ledamot
Ledamot
Ledamot

Utsedd av

Stämman
Stämman
Stämman
Stämman
Stämman
Stämman

Styrelsesuppleanter

Ulrica Tjäder
Lars Mattson
Hans-Ove Fritz

Utsedd av

Stämman
Stämman
Stämman

Valberedning

Jörgen Ingemarsson
Mikkel Flækøy
Andreas Sigeman

Uppdrag

Sammanställande

Utsedd av

Stämman
Stämman
Stämman

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "JA", "TA", "PB", "T", "G", and "A".

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

BoRevision i Sverige AB, Ola Trané

Utsedd av

Stämman

Revisorssuppleanter

BoRevision i Sverige AB, Jörgen Götehed

Utsedd av

Stämman

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2019-01-01 då avgifterna höjdes med 5%.

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 5 maj 2019 på Nälsta Gård där 25 lägenheter var representerade. Styrelsen har hållit 13 protokollförda sammanträden under året.

Två städ- och arbetsdagar har genomförts under året.

Föreningens informationsblad har utkommit 3 gånger under året.

Under året har föreningens lån amorterats med 1 926 tkr.

Medlemsinformation

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse och 0 upplåtelse skett (föregående år 5 respektive 2).

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemstal till 114 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 115 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 inneklimatet förbättras.

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.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "JR", "TA", "PB", and "Qa".

Flerårsöversikt (Tkr då inget annat anges)

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	6 059	5 809	5 831	5 172	5 109
Resultat efter finansiella poster	551	-1 032	57	-122	491
Årets resultat	551	-1 032	57	-122	491
Resultat exklusive avskrivningar	2 105	437	1 527	1 345	1 618
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	1 671	3	1 093	830	1 103
Avsättning till underhållsfond kr/m2	44	56	56	66	66
Balansomslutning	148 278	145 886	144 589	142 909	143 675
Kassaflöde	-2 452	2 294	2 632	-74	1 585
Soliditet (%)	68	66	65	63	63
Likviditet (%)	287	373	370	205	281
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m2*	560	516	514	508	501
Uppvärmning, kr/m2	104	80	75	71	74
Driftkostnader, kr/m2	414	542	426	422	345
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m2	389	423	359	344	307
Ränta, kr/m2	61	84	92	104	136
Underhållsfond, kr/m2	3	138	115	126	138
Lån, kr/m2	5 926	6 175	6 411	6 670	6 749
Skuldkvot	8,36	8,45	8,67	8,96	9,23
Avgifts- och hyresbortfall %	0,88	0,69	0,41	0,29	0,16

*inklusive hyresrätter.

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.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "JR", "PB", and "a".

Förändring av likvida medel	2019	2018
Likvida medel vid årets början	9 246 286	6 952 485
Inbetalningar		
Rörelseintäkter	6 317 331	5 867 170
Finansiella intäkter	34 009	21 314
Minskning av kortfristiga fordringar	117 246	0
Inbetald insats/upplåtelse	3 895 000	3 700 000
Ökning av kortfristiga skulder	0	627 329
	10 363 586	10 215 813
Utbetalningar		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	3 776 445	4 799 670
Finansiella kostnader	470 352	651 419
Aktiverade investeringar/underhållsåtgärder	6 453 028	375 816
Ökning av kortfristiga fordringar	0	47 542
Minskning av långfristiga skulder/amorteringar	1 925 535	2 047 565
Minskning av kortfristiga skulder	189 788	0
	12 815 148	7 922 012
Likvida medel vid årets slut	6 794 724	9 246 286
Årets förändring av likvida medel	-2 451 562	2 293 801

re MA
PB
CP a

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	95 866 775	6 598 660	434 753	-5 592 324	-1 032 431	96 275 433
Reservering underhållsfond			336 250	-336 250		0
Insats/upplåtelse	1 282 911	2 612 089				3 895 000
Disposition av föregående års resultat:				-1 032 431	1 032 431	0
Årets resultat					550 578	550 578
Belopp vid årets utgång	97 149 686	9 210 749	771 003	-6 961 005	550 578	100 721 011

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande redovisat resultat (kronor):

Balanserat resultat	-6 624 755
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-336 250
Årets resultat	550 578
	-6 410 427

Styrelsen föreslår följande behandling av det redovisade resultatet:

Att blansera i ny räkning	-6 410 427
	-6 410 427

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



Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'TR', 'MA', 'B', 'A', and 'CP'.

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	6 059 308	5 808 562
Övriga rörelseintäkter	3	258 023	58 608
		6 317 331	5 867 170
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	4	-3 198 331	-4 187 119
Övriga externa kostnader	5	-438 335	-498 697
Personalkostnader	6	-139 779	-113 854
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-1 553 965	-1 469 827
		-5 330 410	-6 269 497
Rörelseresultat		986 921	-402 327
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	34 009	21 314
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-470 352	-651 419
		-436 343	-630 105
Resultat efter finansiella poster		550 578	-1 032 432
Resultat före skatt		550 578	-1 032 432
Årets resultat		550 578	-1 032 431

MR GA
PB
CP
a

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	134 557 605	136 101 223
Inventarier, verktyg och installationer	11	51 730	62 077
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		6 453 028	0
		141 062 363	136 163 300
Summa anläggningstillgångar		141 062 363	136 163 300
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		48 139	58 985
Övriga fordringar	12	66 387	117 317
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	306 202	300 458
		420 728	476 760
Kassa och bank	14	6 794 724	9 246 286
Summa omsättningstillgångar		7 215 452	9 723 046
SUMMA TILLGÅNGAR		148 277 815	145 886 346



Balansräkning

Not 2019-12-31 2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		97 149 686	95 866 775
Uppåtelseavgifter		9 210 749	6 598 660
Fond för yttre underhåll		771 003	434 753
		107 131 438	102 900 188

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-6 961 005	-5 592 324
Årets resultat		550 578	-1 032 431
		-6 410 427	-6 624 755
Summa eget kapital		100 721 011	96 275 433

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	15	45 079 463	47 004 998
Summa långfristiga skulder		45 079 463	47 004 998

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		666 152	666 152
Leverantörsskulder	16	941 507	589 219
Skatteskulder	17	208 938	206 856
Övriga skulder	18	72 544	403 016
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	588 200	740 672
Summa kortfristiga skulder		2 477 341	2 605 915

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

148 277 815 145 886 346

Handwritten notes and signatures in blue ink, including initials and a large signature.

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 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:

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en 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.



702 702
AAB a
C

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	4 322 865	3 986 552
Hyror bostäder	973 371	1 155 285
Hyror lokaler	12 720	13 062
Hyror garage och p-platser	15 120	25 200
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	0	-33 685
Hyses- och avgiftsbortfall, garage och p-platser	-5 040	-15 120
Bränsleavgifter, bostäder	580 892	537 237
Vattenavgifter	159 380	140 031
	6 059 308	5 808 562

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019	2018
Kommunikation	10 800	10 800
Övriga ersättningar	15 467	26 538
Fakturerade kostnader	231 452	17 654
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	4
Övriga rörelseintäkter	307	3 612
	258 023	58 608

Not 4 Driftkostnader

	2019	2018
Underhåll	195 974	890 421
Reparationer	101 907	680 509
Fastighetsavgift och fastighetskatt	104 652	104 286
Arrendeavgifter	2 701	2 641
Försäkringspremier	62 505	66 526
Kommunikation	130 559	122 977
Serviceavtal	5 000	0
Obligatoriska besiktningar	0	59 400
Övriga utgifter, köpta tjänster	3 321	27 776
Snö- och halkbekämpning	135 906	133 184
Förbrukningsinventarier	4 334	1 538
Vatten	234 307	232 196
Fastighetsel	66 473	72 608
Uppvärmning	1 528 117	1 303 508
Sophantering och återvinning	98 861	85 267
Förvaltningsarvode drift	474 234	404 282
Solceller	31 781	0
Myndighetstillsyn	17 700	0
	3 198 332	4 187 119

Handwritten notes and signatures in blue ink, including the letters 'A', 'B', and 'a'.

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Förvaltningsarvode administration	260 219	238 529
IT-kostnader	899	0
Arvode, yrkesrevisorer	21 450	21 594
Övriga försäljningskostnader	42 845	16 900
Övriga förvaltningskostnader	0	18 750
Inkasso & KFM-avgifter	316	2 485
Juridiska kostnader	58 650	124 512
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	19 702	28 276
Telefon och porto	510	641
Medlems- och föreningsavgifter	9 768	9 638
Bankkostnader	8 118	8 068
Övriga externa kostnader	15 859	29 305
	438 336	498 698

Not 6 Personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

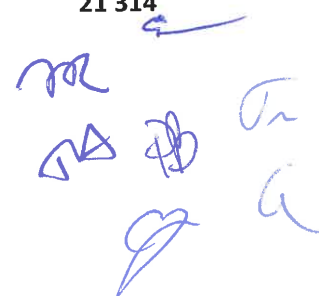
	2019	2018
Styrelsearvode	114 000	90 000
Sociala avgifter	25 778	23 854
	139 778	113 854

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2019	2018
Avskrivning byggnader	1 459 480	1 459 480
Avskrivning installationer	10 347	10 347
Avskrivningar till- och ombyggnationer	84 138	0
	1 553 965	1 469 827

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2019	2018
Ränteintäkter från likviditetsplacering	33 873	20 985
Ränteintäkter från hyres/kundfodringar	137	329
	34 010	21 314



Not 9 Räntekostnader och liknande poster

	2019	2018
Räntekostnader fastighetslån	469 143	650 254
Övriga räntekostnader	1 209	1 165
	470 352	651 419

Not 10 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	104 934 062	104 934 062
Till- och ombyggnationer	361 328	361 328
Mark	39 456 082	39 456 082
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	144 751 472	144 751 472
Ingående avskrivningar	-8 650 249	-7 190 769
Årets avskrivningar	-1 543 618	-1 459 480
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 193 867	-8 650 249
Utgående redovisat värde	134 557 605	136 101 223

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	273 433	273 433
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	273 433	273 433
Ingående avskrivningar	-211 356	-201 009
Årets avskrivningar	-10 347	-10 347
Korrigerig summering ÅR 2017		0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-221 703	-211 356
Utgående redovisat värde	51 730	62 077

Handwritten notes and signatures:
JA
GA
PB
CP

Not 12 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	5 173	5 150
Mervärdesskatt	61 214	0
Fordringar hos leverantör	0	112 167
	66 387	117 317

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	26 356	25 606
Vidarefakturering vatten och värme	256 534	244 357
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23 312	30 495
	306 202	300 458

Not 14 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
SBAB 9252 359 1693	5 513 077	7 967 116
Nordea PG 86 35 34-4	1 281 647	1 279 170
	6 794 724	9 246 286

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
SBAB	0,88	2020-04-23	2 455 265	4 323 073
SBAB	0,53	2022-10-11	14 659 555	14 717 282
SBAB	1,02	2020-09-08	15 000 000	15 000 000
SBAB	1,18	2021-09-08	9 945 593	9 945 593
SBAB	0,63	2020-09-04	3 685 202	3 685 202
			45 745 615	47 671 150
Kortfristig del av långfristig skuld			-666 152	-666 152

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 666 152 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld resterande skuld 45 745 615 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "JA", "PB", and "G29".

Not 16 Leverantörskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Leverantörskulder	941 507	589 219
	941 507	589 219

Not 17 Skatteskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skatteskulder	208 938	206 856
	208 938	206 856

Not 18 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Handpenning nyupplåtelse bostadsrätt	0	346 655
Skuld sociala avgifter och skatter	72 544	56 361
	72 544	403 016

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	-58 877	-75 348
Upplupna lönekostnader	0	-12 491
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	58 877	-104 393
Förutbetalda hyrsintäkter och årsavgifter	-588 201	-548 441
	-588 201	-740 673

Not 20 Företagsinteckning

	2019-12-31	2018-12-31
Pantbrev	57 500 000	57 500 000
	57 500 000	57 500 000

MR
H
FB
G

2020-04-21



Anders Sätterberg



Tora Magnusson



Per Bergek Boström



Christian Jensen



Joen Ray



Tobias Alfonsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-28

BoRevision i Sverige AB



Ola Trané
Revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Staren 1 för år 2019.

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 2019 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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 Brf Staren 1 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 överträdelse 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 april 2020

Ola Trané

BoRevision AB