

# Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

BRF Staren 1

Org.nr 769615-9446



Styrelsen för BRF Staren 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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	33

Total bostadsarea: 7 720 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 116 376 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 116 376 000 kr

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Brandkontoret.

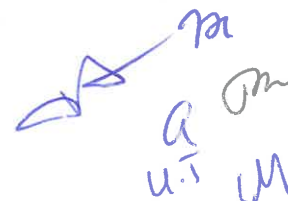
Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavaren.

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 49 tkr och planerat underhåll för 1 271 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 2020 och visar på ett underhållsbehov på 336 tkr per år för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamheten har skett med 336 tkr.

I resultatet ingår avskrivningar med 1552 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1469 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 fjärrvärmenätet	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
Renovering 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

*Handwritten notes:*  
a  
UT  
M

Nya staket kring lekplatser och gula husen	2016
Målning av skärmväggar	2016
Träd- och buskvård enligt 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
Resning av ventilationskanaler	2019
Ombyggnation av fönster till 3-glas, grå husen	2019
Installation av LED belysning i gula husens källare samt utebelysning	2019
Solcellsinstallation	2019

#### Årets utförda underhåll och fastighetsförbättringar

#### Belopp i tkr

Elbesiktning och elreovering av stigare och el i lägenheter samt uppgradering till TN-S, grå husen 2019-2020	4886
Målning takplåt, gula husen	142
Energideklaration	33
Paketposlådor	169
Balkongreovering, gula husen	1271
Renovering skyddsrum	194
Friköp solcellsanläggning	1567

#### Pågående och kommande fastighetsförbättringar och underhåll

#### ÅR

Laddstationer till bilplatser	2020-2021
Uppgradering IMD ( Individuell mätning och debitering)	2020-2021
Fasadreovering grå husen	2022-2023

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



Handwritten signatures and initials in blue ink, including a star symbol and the letters 'a', 'u.T', and 'UM'.

### Styrelsen och övriga funktionärer

#### Ordinarie ledamöter

Lars Mattsson  
Tora Magnusson  
Ulrica Tjäder  
Joen Ray  
Anders Sätterberg  
Tobias Alfonsson

#### Uppdrag

Ordförande  
Ekonomiansvarig  
Sekreterare  
Ledamot  
Ledamot  
Ledamot

#### Utsedd av

Stämman  
Stämman  
Stämman  
Stämman  
Stämman  
Stämman

#### Styrelsesuppleanter

Daniel Svensson  
Meriam Zeljkovic Abrigo  
Hans-Ove Fritz

#### Utsedd av

Stämman  
Stämman  
Stämman

#### Valberedning

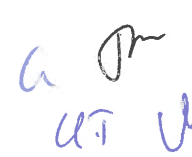
Per Bergek Boström  
Jesper Åström  
Sara Edholm

#### Uppdrag

Sammanställande

#### Utsedd av

Stämman  
Stämman  
Stämman



## 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 har under året hållit ordinarie årsstämma den 26 juni 2020 på grasmattan vid tvättstugan, Starbovägen 32, där 17 lägenheter var representerade samt 3 poströster. Styrelsen har hållit 12 protokollförda sammanträden under året.

En städ- och arbetsdag har genomförts under året.

Föreningens informationsblad har utkommit 7 gånger under året.

Under året har föreningens låna amorterats med 543 533 kronor.

## **Medlemsinformation**

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelser och 0 upplåtelser skett (föregående år 3 respektive 0).

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemstal till 115 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 oc 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. Belysningsele 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 elreoveringen 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.

Föreningens åtgärder har gett resultat. I den nya energideklarationen har energiklass D erhållits.

*Handwritten notes and signatures in blue ink:*  
A large checkmark.  
The letters "ja" written vertically.  
The letters "a" and "u" written vertically.  
A signature that appears to be "U".

**Flerårsöversikt (Tkr då inget annat anges)**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning	5 436	6 059	5 809	5 831	5 172
Årets resultat	-84	551	-1 032	57	-122
Resultat exklusive avskrivningar	1 469	2 105	437	1 527	1 345
Avsättning till underhållsfond kr/m2	44	44	56	56	66
Balansomslutning	147 173	148 278	145 886	144 589	142 909
Soliditet (%)	68	68	66	65	63
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m2*	554	560	516	514	508
Uppvärmning, kr/m2*	134	198	169	158	173
Driftkostnader, kr/m2	267	414	542	426	422
Ränta, kr/m2	44	61	84	92	104
Lån, kr/m2	5 855	5 926	6 175	6 411	6 670

\*inklusive hyresrätter.

\*Jämförelseår 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.

<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>6 794 724</b>	<b>9 246 286</b>
<b>Inbetalningar</b>		
Rörelseintäkter	5 497 515	6 317 331
Finansiella intäkter	11 160	34 009
Minskning av kortfristiga fordringar	0	117 246
Inbetald insats/upplåtelse	0	3 895 000
	<b>5 508 675</b>	<b>10 363 586</b>
<b>Utbetalningar</b>		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	3 696 878	3 776 445
Finansiella kostnader	343 088	470 352
Aktiverade investeringar/underhållsåtgärder	4 237 798	6 453 028
Ökning av kortfristiga fordringar	712 123	0
Minskning av långfristiga skulder/amorteringar	543 533	1 925 535
Minskning av kortfristiga skulder	473 013	189 788
	<b>10 006 443</b>	<b>12 815 148</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 296 966</b>	<b>6 794 724</b>
<b>Årets förändring av likvida medel</b>	<b>-4 497 758</b>	<b>-2 451 562</b>

*Handwritten signatures and initials:*  
A signature in blue ink.  
Below it, the initials "A. M." and "U.T." are written in blue ink.



### Förändring av 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	771 003	-6 961 005	550 578	<b>100 721 011</b>
Reservering underhållsfond			336 250	-336 250		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:				550 578	-550 578	<b>0</b>
Årets resultat					-83 782	<b>-83 782</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>97 149 686</b>	<b>9 210 749</b>	<b>1 107 253</b>	<b>-6 746 677</b>	<b>-83 782</b>	<b>100 637 229</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande redovisat resultat (kronor):

Balanserat resultat	-6 410 427
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-336 250
Årets resultat	-83 782
	<b>-6 830 459</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av det redovisade resultatet:

Att balansera i ny räkning	-6 830 459
	<b>-6 830 459</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	2	5 436 266	6 059 308
Övriga rörelseintäkter	3	61 249	258 023
		<b>5 497 515</b>	<b>6 317 331</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Planerat underhåll		-1 271 001	0
Driftkostnader	4	-2 059 160	-3 198 331
Övriga externa kostnader	5	-222 423	-438 335
Personalkostnader	6	-144 294	-139 779
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-1 552 492	-1 553 965
		<b>-5 249 370</b>	<b>-5 330 410</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>248 145</b>	<b>986 921</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	11 160	34 009
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-343 088	-470 352
		<b>-331 928</b>	<b>-436 343</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-83 783</b>	<b>550 578</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-83 783</b>	<b>550 578</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-83 782</b>	<b>550 578</b>

*Handwritten notes and signatures:*  
A blue checkmark is next to the final result.  
Handwritten initials: "U.T" and "UM".  
Handwritten text: "a" and "on".  
Handwritten signature: "RR".



BRF Staren 1  
Org.nr 769615-9446

10 (18)

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10	133 834 540	134 557 605
Inventarier, verktyg och installationer	11	41 383	51 730
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		9 871 746	6 453 028
		<b>143 747 669</b>	<b>141 062 363</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>143 747 669</b>	<b>141 062 363</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		46 552	48 139
Övriga fordringar	12	807 419	66 387
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	274 216	306 202
		<b>1 128 187</b>	<b>420 728</b>
<b>Kassa och bank</b>	14	2 296 966	6 794 724
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 425 153</b>	<b>7 215 452</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>147 172 822</b>	<b>148 277 815</b>

Handwritten notes and signatures in blue ink, including a checkmark, initials, and the text "u.T" and "UM".

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		97 149 686	97 149 686
Upplåtelseavgifter		9 210 749	9 210 749
Fond för yttre underhåll		1 107 253	771 003
		<b>107 467 688</b>	<b>107 131 438</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-6 746 678	-6 961 005
Årets resultat		-83 782	550 578
		<b>-6 830 460</b>	<b>-6 410 427</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>100 637 228</b>	<b>100 721 011</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	29 033 512	23 938 996
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>29 033 512</b>	<b>23 938 996</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	16 168 570	21 806 619
Leverantörsskulder	16	350 249	941 507
Skatteskulder	17	213 256	208 938
Övriga skulder	18	75 085	72 544
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	694 922	588 200
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>17 502 082</b>	<b>23 617 808</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>147 172 822</b>	<b>148 277 815</b>

  
  
U.T. M

## 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 %
Fönsterreovering	4 %

#### Skatter

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

*Handwritten notes and signatures:*  
A blue checkmark is present.  
There are several handwritten initials and signatures in blue ink, including what appears to be "UT" and "LU".

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

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	4 280 030	4 322 865
Hyror bostäder	998 541	973 371
Hyror lokaler	12 880	12 720
Hyror garage och p-platser	25 200	15 120
Hyses- och avgiftsbortfall, garage och p-platser	-15 120	-5 040
Bränsleavgifter, bostäder	505 721	580 892
Vattenavgifter	77 163	159 380
Moms IMD 2018-2019	-448 149	0
	<b>5 436 266</b>	<b>6 059 308</b>

#### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Kommunikation	10 800	10 800
Övriga ersättningar	44 199	15 467
Fakturerade kostnader	5 755	231 452
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	-3
Övriga rörelseintäkter	494	307
	<b>61 249</b>	<b>258 023</b>

#### Not 4 Driftkostnader

	2020	2019
Underhåll	207 428	195 974
Reparationer	48 638	101 907
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	108 604	104 652
Arrendeavgifter	2 745	2 701
Försäkringspremier	63 767	62 505
Kommunikation	115 054	130 559
Serviceavtal	5 115	5 000
Övriga utgifter, köpta tjänster	3 393	3 321
Snö- och halkbekämpning	25 909	135 906
Förbrukningsinventarier	0	4 334
Vatten	165 671	234 307
Fastighetsel	40 670	66 473
Uppvärmning	1 037 293	1 528 117

*Handwritten notes and signatures:*  
2020  
G. M.  
U.T. M.

Sophantering och återvinning	92 963	98 861
Förvaltningsarvode drift	564 260	474 234
Solceller	21 619	31 781
Myndighetstillsyn	4 180	17 700
Moms IMD 2018-2019	-448 149	0
	<b>2 059 160</b>	<b>3 198 332</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Förvaltningsarvode administration	100 114	260 219
IT-kostnader	0	899
Arvode, yrkesrevisor	21 500	21 450
Övriga försäljningskostnader	0	42 845
Inkasso & KFM-avgifter	47	316
Juridiska kostnader	49 450	58 650
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	35 103	19 702
Telefon och porto	618	510
Medlems- och föreningsavgifter	9 828	9 768
Bankkostnader	7 373	8 118
Övriga externa kostnader	-1 610	15 859
	<b>222 423</b>	<b>438 336</b>

**Not 6 Personalkostnader**

Föreningen har inte haft någon anställd.

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Styrelsearvode	116 154	114 000
Sociala avgifter	28 140	25 778
	<b>144 294</b>	<b>139 778</b>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Avskrivning byggnader	1 459 480	1 459 480
Avskrivning installationer	10 347	10 347
Avskrivningar till- och ombyggnationer	82 665	84 138
	<b>1 552 492</b>	<b>1 553 965</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Ränteintäkter från likviditetsplacering	11 008	33 873
Ränteintäkter från hyres/kundfodringar	152	137
	<b>11 160</b>	<b>34 010</b>

*Handwritten signatures and initials:*  
SR  
U.T. U

**Not 9 Räntekostnader och liknande poster**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Räntekostnader fastighetslån	341 864	469 143
Övriga räntekostnader	1 224	1 209
	<b>343 088</b>	<b>470 352</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	104 934 062	104 934 062
Till- och ombyggnationer	1 180 408	361 328
Mark	39 456 082	39 456 082
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>145 570 552</b>	<b>144 751 472</b>
Ingående avskrivningar	-10 193 867	-8 650 249
Årets avskrivningar	-1 542 145	-1 543 618
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-11 736 012</b>	<b>-10 193 867</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>133 834 540</b>	<b>134 557 605</b>

**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	273 433	273 433
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>273 433</b>	<b>273 433</b>
Ingående avskrivningar	-221 703	-211 356
Årets avskrivningar	-10 347	-10 347
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-232 050</b>	<b>-221 703</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>41 383</b>	<b>51 730</b>

*Handwritten notes and signatures:*  
TJ  
a m  
u.T. UH



**Not 12 Övriga fordringar**

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	125 897	5 173
Mervärdesskatt	681 522	61 214
	<b>807 419</b>	<b>66 387</b>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	26 722	26 356
Vidarefakturerings vatten och värme	194 285	256 534
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	53 209	23 312
	<b>274 216</b>	<b>306 202</b>

**Not 14 Kassa och bank**

	2020-12-31	2019-12-31
SBAB 9252 359 1693	1 624 085	5 513 077
Nordea PG 86 35 34-4	672 881	1 281 647
	<b>2 296 966</b>	<b>6 794 724</b>

**Not 15 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
SBAB	0,81	2021-04-23	1 994 242	2 455 265
SBAB	0,53	2022-10-11	14 577 045	14 659 555
SBAB	0,65	2023-08-25	15 000 000	15 000 000
SBAB	1,18	2021-09-08	9 945 593	9 945 593
SBAB	0,58	2021-09-04	3 685 202	3 685 202
			<b>45 202 082</b>	<b>45 745 615</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			-543 533	-666 152

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.

*e*

*U.T. Ull*

**Not 16 Leverantörsskulder**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Leverantörsskulder	350 249	941 507
	<b>350 249</b>	<b>941 507</b>

**Not 17 Skatteskulder**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Skatteskulder	213 256	208 938
	<b>213 256</b>	<b>208 938</b>

**Not 18 Övriga skulder**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Skuld sociala avgifter och skatter	75 085	72 544
	<b>75 085</b>	<b>72 544</b>

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Upplupna räntekostnader	51 181	58 877
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	89 119	-58 877
Förutbetalda hyersintäkter och årsavgifter	554 622	588 201
	<b>694 922</b>	<b>588 201</b>

**Not 20 Företagsinteckning**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Pantbrev	57 500 000	57 500 000
	<b>57 500 000</b>	<b>57 500 000</b>

  
U.T. UM

Vällingby 2021-03-18



Anders Sätterberg



Tora Magnusson



Ulrica Tjäder



Lars Mattsson




Joen Ray



Tobias Alfonsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-03-25

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 Bostadsrättsföreningen Staren 1 för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 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.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 2020 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 revisionsssed 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 trygghetssätt.

### 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 25 mars 2021

Ola Trané  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor