

Årsredovisning

2021-01-01 – 2021-12-31

BRF Staren 1

Org.nr 769615-9446



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	5
Förändring av likvida medel	6
Resultatdisposition	7
Ekonomi	8
Resultaträkning	8
Balansräkning - Tillgångar	9
Balansräkning - Eget kapital och skulder	10
Noter	11
Underskrifter	17
Revisionsberättelse	18

Styrelsen för BRF Staren 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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 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 fastighetskötsel har utförts av Storholmen Förvaltning AB enligt tecknat avtal.

Markskötsel har utförts av Habitek AB enligt tecknat avtal.

Handwritten signatures and initials:
M
NF
LM

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 75 tkr och planerat underhåll för 179 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 2021 och visar på ett underhållsbehov på 419 tkr per år för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamheten har skett med 419 tkr.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 815 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 621 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.

<u>Tidigare utfört underhåll och fastighetsförbättringar</u>	<u>År</u>
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 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
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



Handwritten signatures and initials in blue ink, including "D", "17", and "14".

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

<u>Årets utförda underhåll och fastighetsförbättring</u>	<u>Belopp i tkr</u>
Laddstationer till samtliga lägenheters bilplatser efter bidrag (877) från Naturvårdsverket	1032

<u>Pågående och kommande fastighetsförbättringar och underhåll</u>	<u>År</u>
Uppgradering IMD (Individuell Mätning och Debitering)	2020-2022
Bredband uppgradering till 1000 Mbit/s	2021-2022
Fasadrenovering m.m. grå husen	2021-2022

Styrelse

Ordinarie ledamöter

Lars Mattsson
Tora Magnusson
Mikkel Flækøy
Moa Furuholm
Anders Sätterberg
Daniel Svensson

Uppdrag

Ordförande
Ekonomiansvarig
Ekonomiansvarig
Sekreterare
Ledamot
Ledamot

Utsedd av

Stämman
Stämman (Avgick 2021-11-01)
Stämman
Stämman
Stämman
Stämman

Styrelsesuppleanter

Hanna Brauer
Joen Ray
Hans-Ove Fritz

Utsedd av

Stämman
Stämman
Stämman

Valberedning

Per Bergék 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

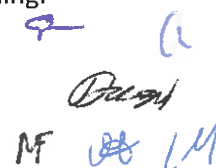
Revisorssuppleanter

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 14 juni 2021 på gräsmattan vid tvättstugan, Starbovägen 32, där 26 lägenheter var representerade. Extra stämma om fasadrenovering grå husen har hållits 29 november 2021 i Nälsta gård, där 39 lägenheter var representerade. Styrelsen har hållit 14 protokollförda sammanträden under året. Två städ- och arbetsdagar har genomförts under året. Föreningens informationsblad har utkommit 5 gånger under året.

Under året har föreningens lån amorterats med 140 229 kronor.

Medlemsinformation

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelser och 0 upplåtelser skett (föregående år 10 respektive 0).

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemstal till 110 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 108 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.

Bilplatser har försetts med laddstationer, för att möjliggöra laddning av eldrivna bilar.

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


MF 

Flerårsöversikt (Tkr då inget annat anges)

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	5 925	5 436	6 059	5 809	5 831
Årets resultat	806	-84	551	-1 032	57
Resultat exklusive avskrivningar	2 621	1 469	2 105	437	1 527
Avsättning till underhållsfond kr/m2	54	44	44	56	56
Balansomslutning	147 782	147 173	148 278	145 886	144 589
Soliditet (%)	69	68	68	66	65
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m2*	556	554	560	516	514
Uppvärmning, kr/m2*	131	134	198	169	158
Driftkostnader, kr/m2	318	267	414	542	426
Ränta, kr/m2	41	44	61	84	92
Lån, kr/m2	5 837	5 855	5 926	6 175	6 411

Bostadsyta enligt taxeringsbeslut, 7720 kvm.

*inklusive hyresrätter.

*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.



Handwritten signatures and initials:
Dm
MF
LL

Förändring av likvida medel	2021	2020
Likvida medel vid årets början	2 296 966	6 794 724
Inbetalningar		
Rörelseintäkter	6 002 524	5 497 515
Finansiella intäkter	4 940	11 160
Erhållet statligt bidrag (Investering elinstallation)	877 490	0
	6 884 954	5 508 675
Utbetalningar		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	3 071 060	3 696 878
Finansiella kostnader	315 651	343 088
Aktiverade investeringar/underhållsåtgärder	814 318	4 237 798
Ökning av kortfristiga fordringar	340 635	712 123
Minskning av långfristiga skulder/amorteringar	140 229	543 533
Minskning av kortfristiga skulder	56 195	473 013
	4 738 088	10 006 443
Likvida medel vid årets slut	4 443 833	2 296 966
Årets förändring av likvida medel	2 146 867	-4 497 758

6
Dew
MF 2021

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	1 107 253	-6 746 677	-83 782	100 637 229
Reservering underhållsfond			419 000	-419 000		0
lanspråkstagande av underhållsfond			-178 931	178 931		0
Disposition av föregående års resultat:				-83 782	83 782	0
Årets resultat					805 712	805 712
Belopp vid årets utgång	97 149 686	9 210 749	1 347 322	-7 070 528	805 712	101 442 941

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande redovisat resultat (kronor):


Balanserat resultat	-6 830 459
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-419 000
Årets lanspråkstagande av underhållsfond	178 931
Årets resultat	805 712
	-6 264 816

Styrelsen föreslår följande behandling av det redovisade resultatet:

Att balansera i ny räkning	-6 264 816
	-6 264 816

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



Den
MF 

Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	5 925 286	5 436 266
Övriga rörelseintäkter	3	77 238	61 249
		6 002 524	5 497 515
Rörelsens kostnader			
Planerat underhåll		-178 931	-1 271 001
Driftkostnader	4	-2 437 738	-2 059 160
Övriga externa kostnader	5	-304 595	-222 423
Personalkostnader	6	-149 796	-144 294
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-1 815 042	-1 552 492
		-4 886 102	-5 249 370
Rörelseresultat		1 116 422	248 145
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	4 940	11 160
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-315 651	-343 088
		-310 711	-331 928
Resultat efter finansiella poster		805 711	-83 783
Resultat före skatt		805 711	-83 783
Årets resultat		805 712	-83 782

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	141 355 407	143 706 286
Inventarier, verktyg och installationer	11	31 036	41 383
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		483 012	0
		141 869 455	143 747 669
Summa anläggningstillgångar		141 869 455	143 747 669
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		46 559	46 552
Övriga fordringar	12	1 150 969	807 419
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	271 294	274 216
		1 468 822	1 128 187
Kassa och bank	14	4 443 833	2 296 966
Summa omsättningstillgångar		5 912 655	3 425 153
SUMMA TILLGÅNGAR		147 782 110	147 172 822

ä
Dsw
NF 28 14

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		97 149 686	97 149 686
Upplåtelseavgifter		9 210 749	9 210 749
Fond för yttre underhåll		1 347 322	1 107 253
		107 707 757	107 467 688
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 070 529	-6 746 678
Årets resultat		805 712	-83 782
		-6 264 817	-6 830 460
Summa eget kapital		101 442 940	100 637 228
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 20	24 805 364	29 033 512
Summa långfristiga skulder		24 805 364	29 033 512
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 20	20 256 489	16 168 570
Leverantörsskulder	16	294 214	350 249
Skatteskulder	17	219 488	213 256
Övriga skulder	18	81 289	75 085
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	682 326	694 922
Summa kortfristiga skulder		21 533 806	17 502 082
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		147 782 110	147 172 822

BR
Dusw
MF ~~OK~~ LM

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 %
Solel	4 %
Elinstallation	2-4 %

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag (äka 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.

←
ci
DagW
NF
Lk

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

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	4 291 165	4 280 030
Hyror bostäder	1 016 829	998 541
Hyror lokaler	12 900	12 880
Hyror garage och p-platser	25 200	25 200
Hyres- och avgiftsbortfall, garage och p-platser	-15 120	-15 120
Bränsleavgifter, bostäder	548 200	505 721
Vattenavgifter	46 111	77 163
Moms korrigering IMD 2018-2019	0	-448 149
	5 925 285	5 436 266

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021	2020
Kommunikation	10 800	10 800
Övriga ersättningar	49 609	44 199
Fakturerade kostnader	529	5 755
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	6	1
El försäljning	16 294	494
	77 238	61 249

Not 4 Driftkostnader

	2021	2020
Underhåll	1 677	207 428
Reparationer	75 160	48 638
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	110 884	108 604
Arrendeavgifter	3 752	2 745
Försäkringspremier	65 665	63 767
Kommunikation	129 136	115 054
Serviceavtal	0	5 115
Övriga utgifter, köpta tjänster	3 453	3 393
Snö- och halkbekämpning	124 507	25 909
Förbrukningsinventarier	1 457	0
Vatten	198 976	165 671


DSW
14 08 24

Fastighetsel	58 792	40 670
Uppvärmning	1 146 658	1 037 293
Sophantering och återvinning	131 033	92 963
Förvaltningsarvode drift	518 449	564 260
Solceller	0	21 619
Myndighetstillsyn	0	4 180
Moms IMD 2018-2019	-131 862	-448 149
	2 437 737	2 059 160

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Förvaltningsarvode administration	124 583	100 114
Arvode, yrkesrevisor	21 625	21 500
Inkasso & KFM-avgifter	558	47
Juridiska kostnader	98 509	49 450
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	20 379	35 103
Telefon och porto	4 203	618
Medlems- och föreningsavgifter	9 558	9 828
Bankkostnader	7 701	7 373
Övriga externa kostnader	17 479	-1 610
	304 595	222 423

Not 6 Personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

	2021	2020
Styrelsearvode	119 419	116 154
Sociala avgifter	30 377	28 140
	149 796	144 294

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2021	2020
Avskrivning byggnader	1 459 480	1 459 480
Avskrivning installationer	10 347	10 347
Avskrivningar till- och ombyggnationer	345 215	82 665
	1 815 042	1 552 492

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2021	2020
Ränteintäkter från likviditetsplacering	4 872	11 008
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	67	152
	4 939	11 160

Handwritten notes:
Dsa
MF
LL

Not 9 Räntekostnader och liknande poster

	2021	2020
Räntekostnader fastighetslån	315 493	341 864
Övriga räntekostnader	158	1 224
	315 651	343 088

Not 10 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	104 934 062	104 934 062
Till- och ombyggnationer	10 505 970	11 052 154
Mark	39 456 082	39 456 082
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	154 896 114	155 442 298
Ingående avskrivningar	-11 736 012	-10 193 867
Årets avskrivningar	-1 804 695	-1 542 145
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 540 707	-11 736 012
Utgående redovisat värde	141 355 407	143 706 286

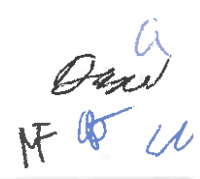
Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	273 433	273 433
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	273 433	273 433
Ingående avskrivningar	-232 050	-221 703
Årets avskrivningar	-10 347	-10 347
Utgående ackumulerade avskrivningar	-242 397	-232 050
Utgående redovisat värde	31 036	41 383

Not 12 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	102 826	125 897
Mervärdesskatt	1 048 143	681 522
	1 150 969	807 419





Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	27 731	26 722
Vidarefakturerings vatten och värme	218 046	194 285
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25 517	53 209
	271 294	274 216

Not 14 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
SBAB 9252 359 1693	1 628 958	1 624 085
Nordea PG 86 35 34-4	2 814 875	672 881
	4 443 833	2 296 966

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
SBAB	0,67	2022-04-25	1 943 332	1 994 242
SBAB	0,53	2022-10-11	14 487 726	14 577 045
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	0,57	2022-09-23	3 685 202	3 685 202
			45 061 853	45 202 082
Kortfristig del av långfristig skuld			-140 229	-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.

GA

GA
DSW
MF *UM*

Not 16 Leverantörsskulder

2021-12-31 **2020-12-31**

Leverantörsskulder	294 214	350 249
	294 214	350 249

Not 17 Skatteskulder

2021-12-31 **2020-12-31**

Skatteskulder	219 488	213 256
	219 488	213 256

Not 18 Övriga skulder

2021-12-31 **2020-12-31**

Skuld sociala avgifter och skatter	81 289	75 085
	81 289	75 085

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2021-12-31 **2020-12-31**

Upplupna räntekostnader	39 645	51 181
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	96 468	89 119
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	546 214	554 622
	682 327	694 922

Not 20 Företagsinteckning

2021-12-31 **2020-12-31**

Pantbrev	57 500 000	57 500 000
	57 500 000	57 500 000

←

Handwritten signatures and initials:
a
Diana
MF
M

Vällingby 2022-02-24



Anders Sätterberg



Mikkel Flækøy



Moa Furuholm



Lars Mattsson



Daniel Svensson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-03-02

BoRevision i Sverige AB



Ola Trane
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 2021.

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 2021 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 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 revisions sed 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 revisions sed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 2 mars 2022



Ola Trané
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor