

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

BRF Staren 1

Org.nr 769615-9446



Styrelsen för BRF Staren 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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 varav bostadsrätter 6 870 m².

Årets taxeringsvärde 149 272 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 149 272 000 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 enligt tecknat avtal. Snöröjning har utförts av SVEFAB 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 100 tkr och planerat underhåll för 1 227 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i november 2022 och visar på ett underhållsbehov på 338 tkr per år för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamheten har skett med 338 tkr.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 816 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -610 tkr. Avskrivningarna är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet, För att se hur likviditeten har förändrats under året hänvisas till kassflödesanalysen.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll och fastighetsförbättringar	År
Ny tvättstuga i fristående byggnad	2008
Låsbyten till spärrat låssystem i alla gemensamma utrymmen	2009
Bredbandsanslutning med fiber till varje lägenhet, anslutet till stadsnätet	2009
Om- och tilläggsisolering av vindar i grå husen	2010
Takomläggning av grå husens tak och carporttak	2010
Stamrenovering av huvudstam och kallvattenstam under grå husen	2010
Installation av mätutrustning för individuell mätning och debitering av värme och varmvatten	2012
Förbättring av tilluftsventilation i grå husen	2012
Renovering av grå husens träpanel på trädgårdssidan	2013
Belysning, byte till LED belysning i carportar	2014
Installation av geoenergi (bergvärme) anläggning	2015
Installation av fläktar i grå husen husgrunder	2015
Diverse markarbeten (omläggning marksten, byte/reparation entrétrappor m.m.)	2016
Nya staket kring lekplatser och gula husen	2016
Målning av skärmväggar	2016
Träd- och buskvård 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
Solelinstallation	2019
Elbesiktning och elrenovering av stigare och el i lägenheter samt uppgradering till TN-S, grå husen	2020
Målning takplåt, gula husen	2020
Energideklaration	2020
Paketpostlådor	2020
Balkongrenovering, gula husen	2020
Renovering skyddsrum	2020
Friköp solcellsanläggning	2020
Laddstationer till samtliga lägenheters bilplatser	2022
Bredband uppgradering till 1000 Mbit/s	2023

Årets utförda underhåll och fastighetsförbättring	Belopp i tkr
Fasadrenovering m.m. grå husen (åren 2021-2023)	22 342
Målning Entrédörrar gråa husen och gula husens portar	262

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

Styrelse

	Uppdrag	Utsedd av
Ordinarie ledamöter		
Lars Mattsson	Ordförande	Stämman
Anders Sätterberg	Ekonomiansvarig	Stämman
Per Bergek Boström	Sekreterare	Stämman
Anne Björå Molin	Ledamot	Stämman
Mats Voxlin	Ledamot	Stämman
Marko Joona	Ledamot	Stämman
Styrelsesuppleanter		Utsedd av
Victor Blomdahl		Stämman
Joel Ray		Stämman
Hans-Ove Fritz		Stämman
Valberedning	Uppdrag	Utsedd av
Sara Edholm	Sammanställande	Stämman
Tora Magnusson		Stämman
Daniel Svensson		Stämman

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Utsedd av
BoRevision i Sverige AB, Ola Trané	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 24 april 2023 vid Nälsta gård, Rättar Vigs väg 95, 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 5 gånger under året.

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

Under året har föreningens lån amorterats med 2 006 082 kronor.

Medlemsinformation

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelser och 0 upplåtelser skett (föregående år 8 respektive 0).

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemstal till 110 personer.
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 111 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.

Föreningen arbetar aktivt med att välja miljöbefrämjande åtgärder för att förbättra fastigheterna, framför 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 gråa husen har 600 fönsterbågar och 100 altan-/balkongdörrar byggts om till 3-glasfönster genom att en argongasfylld kassett med isolerglas monterats i fönster och altan-/balkongdörrar. U-värdet har därmed sänkts från 2,8 till 1,0. Detta beräknas ge en energibesparing om 10.000 kWh/år förutom att inomhusklimatet förbättras. I samband med de gråa husens fasadrenovering har tilläggsisolering gjorts av gavlarna vilket förväntas minska värmeläckaget och minska uppvärmningsbehovet.

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

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

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

Flerårsöversikt (Tkr då inget annat anges)

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	7 026	6 245	5 925	5 436	6 059
Årets resultat	-2 427	257	806	-84	551
Resultat exklusive avskrivningar	-610	2 072	2 621	1 469	2 105
Avsättning till underhållsfond kr/m2	49	35	54	44	44
Balansomslutning	164 183	170 077	147 782	147 173	148 278
Soliditet (%)	60	60	69	68	68
Årsavgift (inkl IMD), kr/m2 bostadsrättsyta	861	753	711	708	737
Årsavgift andel av tot. intäkter (%)	75,1	73,4	0	0	0
Energikostnad, kr/m2 totalyta	314	241	0	0	0
Uppvärmning, kr/m2 totalyta*	264	194	131	134	198
Elkostnad, kr/m2 totalyta	11	16	0	0	0
VA-kostnad, kr/m2 totalyta	38	31	0	0	0
Driftkostnader, kr/m2 totalyta	727	412	318	267	414
Ränta, kr/m2 totalyta	276	72	41	44	61
Lån, kr/m2 totalyta	8 148	8 408	5 837	5 855	5 926
Lån, kr/m2 bostadsrättsyta	9 156	9 448	6 559	6 579	6 659
Räntekänslighet (%)	11,9	14,2	0	0	0
Sparande, kr/m2 totalyta	80	289	0	0	0

Bostadsyta enligt taxeringsbeslut, 7 720 kvm, varav bostäder upplåtna med bostadsrätt 6 870 kvm.

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

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

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

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter. Visar hur många procent årsavgiften måste höjas om räntan på lånen höjs med 1 %.

Nollor i flerårsöversikten innebär att nyckeltalet ej funnits med i tidigare årsredovisningar.

Kommentar kring årets förlust

Budgetarbetet för 2023 visade kraftigt höjda kostnader från leverantörer och räntor. För att få en balanserad budget höjdes månadsavgifterna med 15 % 2023-01-01. Trots detta redovisas en förlust som huvudsakligen härrör från följande:

Under 2023 uppstod reparationsarbete som kraftigt överskred vad som budgeterats. Den stora delen kommer från reparation pga vatteninträngning i gula husens källare, se not 4. Under åren 2020-2022 har felaktig momsredovisning gjorts. Detta kompenseras för under 2023 under posten "Justering avdragen förbrukningsmoms föreg. år". Resultaten blir en kostnad som påverkar resultaten negativt 2023, se not 4 nedan.

Ovanstående poster är av engångskaraktär. Föreningen ser trots det återigen ökande utgifter relaterat till inflation och ränteökningar. För att hantera detta genomföres 2024-01-01 en avgiftsökning på 10%. Föreningens lån amorteras enligt plan och vid kommande upplåtelser av hyresrätter till bostadsrätter kommer extraamorteringar att göras med det överskott som upplåtelseerna ger. Detta kommer på sikt att minska föreningens lån och därmed också minska räntekostnaderna.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	97 149 686	9 210 749	1 424 985	-6 342 481	257 457	101 700 396
Reservering underhållsfond			338 000	-338 000		0
Ianspråktagande av underhållsfond			-1 226 658	1 226 658		0
Disposition av föregående års resultat:				257 457	-257 457	0
Årets resultat					-2 426 575	-2 426 575
Belopp vid årets utgång	97 149 686	9 210 749	536 327	-5 196 366	-2 426 575	99 273 821

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande redovisat resultat (kronor):

Balanserat resultat	-6 085 023
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-338 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 226 658
Årets resultat	-2 426 575
	-7 622 940

Styrelsen föreslår följande behandling av det redovisade resultatet:

Att balansera i ny räkning	-7 622 940
	-7 622 940

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

BRF Staren 1
Org.nr 769615-9446

7 (18)

Resulträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	7 025 811	6 244 562
Övriga rörelseintäkter	3	1 566 291	91 889
Summa rörelsens intäkter		8 592 102	6 336 451
Rörelsens kostnader			
Planerat underhåll		-1 226 658	-161 463
Driftkostnader	4	-5 609 290	-3 178 085
Övriga externa kostnader	5	-382 170	-206 940
Personalkostnader	6	-174 567	-162 749
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-1 816 283	-1 815 042
Summa rörelsens kostnader		-9 208 968	-5 524 279
Rörelseresultat		-616 866	812 172
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	96 146	65 068
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-1 905 855	-619 782
Summa finansiella kostnader		-1 809 709	-554 714
Resultat efter finansiella poster		-2 426 575	257 458
Resultat före skatt		-2 426 575	257 458
Årets resultat		-2 426 575	257 457

BRF Staren 1
Org.nr 769615-9446

8 (18)

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	137 806 826	139 612 762
Inventarier, verktyg och installationer	11	10 342	20 689
Pågående fasadrenovering	12	22 044 197	21 011 421
Summa materiella anläggningstillgångar		159 861 365	160 644 872
Summa anläggningstillgångar		159 861 365	160 644 872
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		45 369	45 369
Avgifts- och hyresfordringar		708	1 357
Övriga fordringar	13	423	909 004
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	317 500	402 129
Summa kortfristiga fordringar		364 000	1 357 859
Kassa och bank	15	3 957 283	8 074 455
Summa omsättningstillgångar		4 321 283	9 432 314
SUMMA TILLGÅNGAR		164 182 648	170 077 186

BRF Staren 1
Org.nr 769615-9446

9 (18)

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
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		536 327	1 424 985
Summa bundet eget kapital		106 896 762	107 785 420
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 196 366	-6 342 480
Årets resultat		-2 426 575	257 457
Summa fritt eget kapital		-7 622 941	-6 085 023
Summa eget kapital		99 273 821	101 700 397
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17	29 273 170	9 793 787
Summa långfristiga skulder		29 273 170	9 793 787
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17	33 630 795	55 116 260
Leverantörsskulder	18	770 901	2 062 504
Skatteskulder	19	236 208	226 328
Övriga skulder	20	249 640	88 923
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	748 113	1 088 987
Summa kortfristiga skulder		35 635 657	58 583 002
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		164 182 648	170 077 186

BRF Staren 1
Org.nr 769615-9446

10 (18)

Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-2 426 575	257 457
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 816 283	1 815 042
Betald skatt	716 523	-597 063
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	106 231	1 475 436
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	649	-167
Förändring av kortfristiga fordringar	84 293	-130 835
Förändring av leverantörsskulder	-1 291 603	1 768 290
Förändring av kortfristiga skulder	22 117	1 260 164
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 078 313	4 372 888
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-1 032 777	-20 590 459
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 032 777	-20 590 459
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	20 000 000
Amortering av lån	-2 006 082	-151 806
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 006 082	19 848 194
Årets kassaflöde	-4 117 171	3 630 623
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	8 074 455	4 443 833
Likvida medel vid årets slut	3 957 283	8 074 455

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

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

Fond för yttre underhåll

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

Anläggningstillgångar

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

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

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

Skatter

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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	5 275 198	4 586 985
Hyror bostäder	1 081 733	1 042 538
Hyror lokaler	14 664	13 248
Hyror garage och p-platser	29 260	28 000
Hyses- och avgiftsbortfall, garage och p-platser	-15 120	-15 120
Bränsleavgifter, bostäder	543 300	545 872
Vattenavgifter, bostäder	96 776	43 039
	7 025 811	6 244 562

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Kommunikation	15 300	13 050
Övriga ersättningar	456 068	22 919
Vidarefakturering fasadkostnad	451 136	0
Fakturerade kostnader	2 531	490
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	6
El försäljning	17 861	55 424
Elstöd	245 081	0
Rättegångsersättning	378 313	0
	1 566 291	91 889

Not 4 Driftkostnader

	2023	2022
Övrigt underhåll	16 363	1 874
Reparationer	100 416	136 464
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	120 764	115 444
Arrendeavgifter	0	2 830
Försäkringspremier	73 085	68 479
Kommunikation	126 184	124 148
Serviceavtal	0	5 374
Besiktningar	0	4 313

BRF Staren 1
Org.nr 769615-9446

13 (18)

Övriga utgifter, köpta tjänster	6 595	3 509
Snö- och halkbekämpning	160 242	204 859
Förbrukningsinventarier	6 333	2 548
Vatten	296 235	237 541
Fastighetsel	85 751	120 254
Uppvärmning	2 041 050	1 501 018
Sophantering och återvinning	183 880	162 171
Förvaltningsarvode drift	581 788	487 259
Myndighetstillsyn	3 137	0
Åtgärd vattenskador	984 913	0
Justering avdragen förbrukningsmoms föreg. år*	820 159	0
Övriga driftskostnader	2 395	0
	5 609 290	3 178 085

*Under åren 2020-2022 har felaktig ingående moms dragits av avseende inköp av el. Detta har nu korrigerats i årets resultat.

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Förvaltningsarvode administration	207 399	139 590
Arvode, yrkesrevisorer	26 250	21 500
Inkasso & KFM-avgifter	1 277	225
Juridiska kostnader	85 432	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	20 431	21 702
Telefon och porto	4 893	120
Medlems- och föreningsavgifter	10 881	9 808
Bankkostnader	8 218	7 971
Övriga externa kostnader	17 389	6 025
	382 170	206 941

Not 6 Personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

	2023	2022
Styrelsearvode	141 008	133 188
Sociala avgifter	33 559	29 561
	174 567	162 749

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023	2022
Avskrivning byggnader	1 459 480	1 459 480
Avskrivning installationer	10 347	10 347
Avskrivningar till- och ombyggnationer	346 456	345 215
	1 816 283	1 815 042

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2023	2022
Ränteintäkter från likviditetsplacering	95 889	65 000
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	171	68
Ränteintäkter, skattekonto	86	0
	96 146	65 068

Not 9 Räntekostnader och liknande poster

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	1 903 895	618 960
Övriga räntekostnader	1 960	822
	1 905 855	619 782

Not 10 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	104 934 062	104 934 062
Till- och ombyggnationer	10 568 020	10 568 020
Mark	39 456 082	39 456 082
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	154 958 164	154 958 164
Ingående avskrivningar	-15 345 402	-13 540 707
Årets avskrivningar	-1 805 936	-1 804 695
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 151 338	-15 345 402
Utgående redovisat värde	137 806 826	139 612 762

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	273 433	273 433
Årets utrantering	-169 968	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	103 465	273 433
Ingående avskrivningar	-82 776	-242 397
Årets avskrivningar	-10 347	-10 347
Utgående ackumulerade avskrivningar	-93 123	-252 744
Utgående redovisat värde	10 342	20 689

Not 12 Pågående fasadrenovering

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	21 011 421	483 012
Årets fasadrenovering	1 032 776	20 528 409
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 044 197	21 011 421
Utgående redovisat värde	22 044 197	21 011 421

Not 13 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattefordringar	86	706 729
Mervärdesskatt	0	202 275
Fordringar hos leverantör	337	0
	423	909 004*

*Fordringen är kopplad till förklaringen som har lämnats under not 4.

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	31 415	29 105
Vidarefakturering vatten och värme	213 216	212 686
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	72 869	160 338
	317 500	402 129

Not 15 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
SBAB-konto	2 634 034	2 754 141
Nordea PG-konto Företag	907 244	5 320 313
Klientmedelskonto Fastighetsägarna	416 005	0
	3 957 283	8 074 454

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats	Datum för	Lånebelopp	Lånebelopp
	%	villkorsändring	2023-12-31	2022-12-31
SBAB	-		0	1 888 215
SBAB	4,33	2026-09-15	14 286 370	14 391 037
SBAB	4,66	2025-07-14	14 986 800	15 000 000
SBAB	0,51	2024-07-17	9 945 593	9 945 593
SBAB	4,66	2024-09-25	3 685 202	3 685 202
SBAB	4,59	2024-03-15	20 000 000	20 000 000
			62 903 965	64 910 047
Kortfristig del av långfristig skuld			33 630 795	55 116 260

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

Not 17 Fastighetsinteckning

	2023-12-31	2022-12-31
Pantbrev	65 061 900	65 061 900
	65 061 900	65 061 900

Not 18 Leverantörsskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	770 901	2 062 504
	770 901	2 062 504

Not 19 Skatteskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	236 208	226 328
	236 208	226 328

BRF Staren 1
Org.nr 769615-9446

17 (18)

Not 20 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	94 640	88 923
Momsskuld (justering föregående år)*	155 000	0
	249 640	88 923

*Skulden är kopplad till förklaringen som har lämnats under not 4 och 13.

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	0	110 440
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	312 055	328 577
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	436 058	649 972
	748 113	1 088 989

BRF Staren 1
Org.nr 769615-9446

18 (18)

Vällingby, 2024- -

Lars Mattsson
Ordförande

Anders Sätterberg

Mats Voxlin

Per Bergek Boström

Anne Björå Molin

Marko Joonas

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024- -

BoRevision i Sverige AB

Ola Trané
Revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

ANDERS SÄTTERBERG

Styrelseledamot

Serienummer: 19490805xxxx

IP: 92.244.xxx.xxx

2024-03-08 06:05:23 UTC



Mats Voxlin

Styrelseledamot

Serienummer: 19620516xxxx

IP: 155.190.xxx.xxx

2024-03-08 06:30:49 UTC



Marko Pentti Tapani Joonas

Styrelseledamot

Serienummer: 19770318xxxx

IP: 104.28.xxx.xxx

2024-03-08 21:25:53 UTC



LARS INGVAR MATTSSON

Styrelseordförande

Serienummer: 19640903xxxx

IP: 92.244.xxx.xxx

2024-03-09 13:17:37 UTC



Per Lennart Berge Boström

Styrelseledamot

Serienummer: 19740209xxxx

IP: 92.244.xxx.xxx

2024-03-09 14:17:07 UTC



Anne Birgitta Cecilia Björå Molin

Styrelseledamot

Serienummer: 19870504xxxx

IP: 92.244.xxx.xxx

2024-03-10 19:07:03 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Ola Mats Erik Trané

Revisor

Serienummer: 19610220xxxx

IP: 4.245.xxx.xxx

2024-03-11 04:28:16 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

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 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Staren 1 för räkenskapsåret 2023 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 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

Digitalt signerad av

Ola Trané
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Ola Mats Erik Trané

Revisor

Serienummer: 19610220xxxx

IP: 4.245.xxx.xxx

2024-03-11 04:29:13 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdaten i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstäplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>