

Årsredovisning 2022

BRF STAREN 8

769606-0123



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF STAREN 8

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	11
Balansräkning	12
Kassaflödesanalys	14
Noter	15

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommer ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen förvärvade 2009-02-02 fastigheten Staren 8 i Stockholms kommun. Den totala anskaffningskostnaden uppgick till 53 066 698 kronor. Detta belopp inkluderar samtliga anskaffningskostnader såsom lagfartskostnader och provisioner etc. Den ekonomiska planen registrerades hos Bolagsverket 2009-01-09.

FÖRENINGENS ÄNDAMÅL:

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 2000-08-18.

ÄKTA FÖRENING

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

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Robert Forsberg	Ordförande
Julian Israelsson	Ledamot
Liselotte Malmberg	Ledamot
Anna Silvera	Ledamot
Filip Törnblad	Ledamot

SUPPLEANTER

Joseph Öberg Shaya
Johan Silvera
Tora Heckscher

VALBEREDNING

Annika Brandstätter, Katarina Nordh och Caroline Jonsäter

REVISOR

Auktoriserad revisor Jacob Biderholt Parameter Revision AB

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-07-03. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

FÖRVALTNING

Ekonomisk förvaltning

Conzignus Hem och Fastighet AB/ Nabo

Teknisk förvaltning & Fastighetsskötsel Driftia Förvaltning AB

FASTIGHETEN:

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Staren 8 på adressen Roslagsgatan 60 i Stockholm. Markarealen för tomten uppgår till 598 kvadratmeter. Föreningen förvaltar 29 bostadslägenheter samt 2 lokaler. 29 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Den totala lägenhetsytan uppgår till 1 490 kvadratmeter och lokalytan till 486 kvadratmeter. I byggnaden finns garage i två plan med totalt 27 garageplatser på en yta av 831 kvadratmeter. Byggnaden har totalt 2 827 kvadratmeter. Byggnaden uppfördes 1963.

FÖRSÄKRING:

Fastigheten var mellan 2009 och 2012 fullvärdesförsäkrad hos Nordeuropa Försäkring. I februari 2012 bytte föreningen försäkringsbolag till Folksam. I februari 2016 bytte föreningen försäkringsbolag till fullvärdesförsäkring hos Trygg Hansa och började då inkludera bostadsrättsförsäkring för samtliga lägenheter. Den 1 april 2017 bytte föreningen försäkringsbolag till Protector Försäkring med fullvärdesförsäkring inklusive bostadsrättstillägg för samtliga bostadsrättsinnehavare.

FASTIGHETSLÅN OCH TAXERINGSVÄRDE:

Per 2022-12-31 hade föreningen låneskulder på sammanlagt 21 765 500 kronor.

Fastighetens sammanlagda taxeringsvärde 2022 uppgår till 74 829 000 kronor fördelat enligt följande:

	Byggnader	Mark	Totalt
Bostäder	23 001 000	51 828 000	74 829 000

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

VINDSPROJEKTET

Under 2022 gjordes tre upphandlingsvändor med hjälp av extern aktör som stöttade BRF Staren 8 styrelsen, utan framgång. Totalt utvärderades 9 externa byggbolag varav 6 intervjuades i två olika vändor. Ingen byggaktör tilldelades pga. den olyckliga timingen i marknadsläget med oro för ökade räntekostnader (och därmed högre risk för köpande bolag av råvinden), där två stycken byggbolag som styrelsen var beredda att tilldela uppdraget, valde att backa ur - alternativt indikera ett skambud, vilket gjorde att styrelsen valde att avstå. Andra aktörer föll på kombination av för låg kvalitet och/eller nettoersättning. Förarbetet av detta utfall inleddes redan under hösten 2021 – då valde få till ingen aktör att lämna anbud pga. högtryck i marknaden och avsaknad av resurser.

Den externa aktören som stöttade styrelsen med anbudsarbetet var samma aktör som tog fram förstudien och beslutsunderlaget inför extrastämman där beslut togs avseende försäljning av råvinden. Då styrelsen uppfyllde sin del i avtalet gentemot den externa aktören valdes styrelsen att avveckla uppdraget enligt avtalet.

Styrelsen beslutade sedan för att anlita en extern konsult för att driva vindsprojektet tillsammans med styrelsen där ordföranden Robert Forsberg är styrande i projektet.

Under våren 2023 har översyn av den befintliga tekniska funktionen av råvinden genomförts, detta för att kunna anpassa denna till kommande lägenhet. Resultatet mynnade ut i att man tog fram en hållbar teknisk lösning för den befintliga VVS installationerna.

Tre oberoende mäklare har tagits in för värdering av de ca 120 kvm råvind som finns att tillgå vid ett eventuellt lägenhetsbygge. Där nästa steg i processen är att få in priser av tre stycken oberoende byggentreprenörer för att kunna ta fram en produktionskalkyl med tillhörande investeringsbeslut.

Blir det så att produktionskalkylen inte att gå ihop (påvisa en positiv nyttoeffekt) så kommer vindsprojektet läggas på is och styrelsen väljer då att enbart renovera hissen.

Styrelsen har även under hösten 2022 tagit in offerter från olika leverantörer som levererar och installerar lägenhetsförråd i form av stålburar. Man har fått in två stycken alternativ som man vill gå vidare med vid en eventuell upphandling.

Styrelsen har även ritat ut de nya lägenhetsförråden i garaget för att kontrollera att alla 29 st får plats. Förråden blir ca 1,6 – 2,0 kvm stora.

Bygglov som ligger för vinden kommer att löpa ut under hösten 2023. Komplettering av befintligt bygglov kommer att behöva ansökas utefter det nya resultatet av produktionskalkylen/investeringsbeslutet för vinden.

Under hösten 2022 har även ett larm installerat på garageporten som går till vaktbolag. Man har även utfört service på garageporten där man bytt fjädrarna.

Ventilationsrengöring genomfördes våren/sommaren 2022.

OVK besiktning genomfördes i våren/sommaren av 2022, där system 1 (allmänna ytor) blev godkänt. System 2 (lägenheter) blev ej godkänd. Vissa lägenheter hade alvarligare anmärkningar som under våren 2023 har rättats till. Under V18 2023 kommer en ombesiktning av system 2 göras. Utfallets tros bli till

föreningens fördel då alla som fått anmärkningar i sina lägenheter, åtgärdat dessa. Den 5/2 -23- fick vi även godkänd OVK för system 2.

Energideklarationen uppdateras för att få ett nytt godkännande då den tidigare förfallit. Detta väntas bli klart halvårsskiftet 2023.

Föreningen har investerat i ny torktumlare under våren 2023 då den tidigare gått sönder och lagningen av denna översteg priset för en ny.

Under 2020 och 2021 avyttrades externt stöd för styrelsearbetet. Nytt beslut har tagits gällande 2022 gällande externt stöd för styrelsearbetet då nuvarande styrelse överbelastas och andra medlemmar ej kan bistå med hjälp och stöd. Detta kommer att driva upp kostnaderna för föreningen under 2022/2023. Detta hänger ihop med att fastigheten är krävande ur ett investerings- och underhållsperspektiv, vilket beror på en historisk underhållsskuld gentemot fastigheten som sådan, i kombination med investeringsprojekt (vind, garage, kontorsytor, ventilation osv.) som är avsedda för att förbättra föreningens ekonomi på lång sikt.

OVK besiktning genomfördes i början av 2022.

Ventilationsrengöring genomförs våren/sommaren 2022.

Styrelsen uppmanar fler medlemmar att hjälpa till och engagera sig i styrelsearbetet. Delar av det så kallade arvoderat arbete för externa stödet hade kunnat avhjälpas om fler medlemmar avlastade styrelsen. "Alla medlemmar sitter i samma båt".

ÅRETS RESULTAT

Som framgår av resultaträkningen gör föreningen för räkenskapsåret ett negativt resultat till skillnad mot föregående år.

Skillnaden mot föregående år är att stora engångskostnader tagits av BRF'en kopplat till exempelvis underhållsskulden. Exempel på de största posterna är OVK besiktningen, ventilationsrengöringen, externa rådgivningen avseende upphandling för råvinden samt ny torktumlare.

Risk för eventuella avgiftshöjningar kan inte uteslutas för föreningen under 2023. Denna risk baseras på att ca. en tredjedel av lånen (ca. 7 MSEK), som tidigare varit bundna till väldigt låga räntenivåer, löper ut 2023-06-28, där indikationen från banken är att en väsentlig ökning är att vänta. De andra två tredje delarna av lånen (ca. 14 MSEK) löper ut om ca. 1-1,5 år.

Risken hänger även ihop med att föreningen är beroende av en försäljning av råvinden under 2022, som är avsedd att täcka en del av underhållsskulden (vitalt och viktigt underhåll så kräver översyn i närtid, exempelvis hissen samt takomläggningen) samt ligga till grund för amortering av lån.

Föreningen har tidigare pausat amortering av lånen pga. stora ventilationsprojektet som tidigare år genomfördes kopplat till lokalerna som hyrs ut samt garageprojektet där garaget gjordes om från lokal (uthyrd till bilfirma) till parkeringsplatser istället. Denna amortering har inte återupptagits pga. utvärderingen av försäljningen av råvinden. Detta föranleder till att banken kan komma att kräva amortering till en nivå som kan komma att påverka BRF Staren 8 kassaflöde negativt. Om denna förändring inte enbart kan täckas med avgiftshöjningar, kommer *analys* av BRF'ens tillgångar att göras i syfte att utvärdera försäljning av exempelvis lokaler (två stycken i bottenvåningen) och/eller parkeringsplatser.

ÖVRIG INFORMATION OCH TIDIGARE HÄNDELSER

Föreningen har ett gruppavtal med ComHem som medför att ComHems baspaket för tv, internet och telefoni inkluderas i avgiften. Om medlemmar vill ha mer avancerade tjänster från ComHem kan medlemmarna uppgradera men står då själva för mellanskillnaden i pris.

Föreningens många investeringar under de senaste åren är orsaken till föreningens något höga belåningsgrad, föreningen har dock god ekonomi med förhållandevis höga hyresintäkter.

Under 2009 renoverades både fasaden mot gatan och mot gården samt fönstren i lägenheterna.

Under hösten 2012 genomförde föreningen ett fullständigt stambyte där alla vatten- och avloppsstammar byttes samt att samtliga lägenheter utrustades med nya badrum.

Under 2013 lades nytt tätskikt på innergården.

Under 2013 har en föreningslokal iordningsställts för användande vid övernattnings eller mindre festligheter.

Under 2015 och 2016 förnyades torkutrustningen i tvättstugan, med torkskåp och ny torktumlare.

Under 2015 färdigställdes renovering av föreningens innergård till nuvarande skick. Här finns grill och utemöbler att användas för alla boende i föreningens.

I syfte att fortsättningsvis vara en skattemässigt äkta förening sades garagehyresgästen upp, hyresgästen frånträdde under januari 2017.

Ansökan om bygglov för ventilationen i garaget och lokalerna gjordes i början på april 2017.

Startbeskedet från Stadsbyggnadskontoret erhöles 2017-06-29 då det egentliga arbetet kunde påbörjas.

De 8 december 2017 erhöles föreningen Stadsbyggnadskontorets godkännande och kunde då ta anläggningarna i bruk.

Syftet med de nya ventilationssystemen för garaget och lokalerna har varit att minska fastighetens energiförbrukning som också framgår av minskade el-kostnader.

Garaget renoverades och 27 platser iordningsställdes för att i första hand hyras ut till föreningens medlemmar. Garaget färdigställdes 2018 med fyra platser med laddstationer för el-bilar.

Under 2017 installerade föreningen ett nytt ventilationssystem till föreningens två lokaler. Slutbesiktningen genomfördes våren 2018.

Två nya balkonger byggdes på våning fem och sex och togs i bruk sommaren 2018.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 39 st. Tillkommande medlemmar under året var 0 och avgående medlemmar under året var 0. Vid räkenskapsårets slut fanns det 39 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 104 705	2 112 103	2 114 465	2 090 344	1 998 018
Resultat efter fin. poster	-313 123	255 486	-56 200	-333 881	-111 651
Soliditet, %	65	65	64	62	63
Yttre fond	1 285 104	1 088 496	891 888	695 280	548 148
Taxeringsvärde	74 829 000	65 536 000	65 536 000	65 536 000	49 044 000
Bostadsyta, kvm	1 490	1 490	1 490	1 490	1 490
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	624	616	624	624	624
Lån per kvm bostadsyta, kr	14 608	14 608	14 608	15 614	15 111
Genomsnittlig skuldränta, %	1,04	0,53	0,74	1,20	1,12
Belåningsgrad, %	35,90	35,59	35,28	37,16	36,07

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	42 555 872	-	-	42 555 872
Upplåtelseavgifter	8 338 130	-	-	8 338 130
Fond, yttre underhåll	1 088 496	-	196 608	1 285 104
Balanserat resultat	-9 833 439	255 486	-196 608	-9 774 561
Årets resultat	255 486	-255 486	-313 123	-313 123
Eget kapital	42 404 545	0	-313 123	42 091 421

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-9 774 561
Årets resultat	-313 123
Totalt	<u>-10 087 685</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	224 487
Balanseras i ny räkning	-10 312 172
	<u><u>-10 087 685</u></u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
	2		
Nettoomsättning		2 104 701	2 112 105
Rörelseintäkter		0	53 035
Summa rörelseintäkter		2 104 701	2 165 140
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-6	-1 459 632	-978 468
Övriga externa kostnader	7	-102 518	-193 379
Personalkostnader	8	-85 920	-87 230
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-541 742	-540 851
Summa rörelsekostnader		-2 189 812	-1 799 928
RÖRELSERESULTAT		-85 111	365 213
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 159	6 820
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-230 171	-116 547
Summa finansiella poster		-228 012	-109 727
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-313 123	255 486
ÅRETS RESULTAT		-313 123	255 486

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	60 629 148	61 163 436
Maskiner och inventarier	11	120 515	71 719
Pågående projekt		62 991	0
Summa materiella anläggningstillgångar		60 812 654	61 235 155
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		60 812 654	61 235 155
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		5 621	10 262
Övriga fordringar	12	98 811	3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	71 826	67 234
Summa kortfristiga fordringar		176 258	77 499
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 727 744	3 590 731
Summa kassa och bank		3 727 744	3 590 731
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 904 002	3 668 230
SUMMA TILLGÅNGAR		64 716 656	64 903 385

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		50 894 002	50 894 002
Fond för yttre underhåll		1 285 104	1 088 496
Summa bundet eget kapital		52 179 106	51 982 498
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 774 561	-9 833 439
Årets resultat		-313 123	255 486
Summa fritt eget kapital		-10 087 685	-9 577 953
SUMMA EGET KAPITAL		42 091 421	42 404 545
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	14 775 000	14 775 000
Övriga långfristiga skulder		21 500	24 300
Summa långfristiga skulder		14 796 500	14 799 300
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		6 990 500	6 990 500
Leverantörsskulder		248 910	79 555
Skatteskulder		200 012	194 472
Övriga kortfristiga skulder		39 801	89 752
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	349 511	345 261
Summa kortfristiga skulder		7 828 735	7 699 540
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		64 716 656	64 903 385

Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Likvida medel vid årets början	3 590 731	167 172
Resultat efter finansiella poster	-313 123	255 486
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	541 742	540 851
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	228 619	796 337
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-98 759	84 967
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	129 195	10 955
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	259 054	892 259
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-119 241	0
Kassaflöde från investeringar	-119 241	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	2 530 000
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-2 800	1 300
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 800	2 531 300
ÅRETS KASSAFLÖDE	137 013	3 423 559
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 727 744	3 590 731

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Staren 8 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Maskiner och inventarier	5-20 %
Byggnad	0,61-17,5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
Balkongavgift	9 816	9 742
Deb. fastighetsskatt, moms	15 971	15 168
Försäkringsersättning	0	6 510
Hysesintäkter bostäder	0	15 210
Hysesintäkter lokaler, moms	701 846	685 151
Hysesintäkter p-plats	307 200	269 600
Hysesintäkter p-plats, moms	139 800	199 600
Årsavgifter bostäder	930 072	917 632
Övriga intäkter	-4	46 527
Summa	2 104 701	2 165 140

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktningkostnader	2 912	2 873
Brandskydd	10 630	2 423
Fastighetsskötsel	76 150	74 145
Fastskötsel/teknisk förv extra	8 353	30 157
Hiss serviceavtal	6 374	6 064
Larm och bevakning	25 950	22 548
Mattservice	5 070	4 740
Städning	39 797	38 977
Städning beställning	28 019	13 839
Trädgårdsarbete	11 534	9 171
Ventilationskontroll OVK	344 807	0
Övriga serviceavtal	4 995	4 996
Övrigt	0	10 000
Summa	564 591	219 932

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Bostäder	67 860	0
Hissar	30 659	9 307
Reparationer	71 917	78 432
Summa	170 436	87 739

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	130 347	89 102
Fjärrvärme	255 383	264 708
Grovsopor, tidningar	19 894	18 574
Sophämtning	34 138	30 566
Vatten	69 004	63 981
Summa	508 767	466 931

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Bredband	2 232	1 980
Fastighetsförsäkringar	47 718	44 279
Fastighetskatt	102 341	97 671
Kabel-TV	60 868	59 935
Övrigt	2 679	0
Summa	215 838	203 865

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Arvode ekonomisk förvaltning	42 365	41 425
Bankkostnader	8 005	7 651
Extradebitering förvaltn.	10 250	10 918
Förbrukningsinventarier	0	2 028
Inkasso	180	360
Juridiska kostnader	3 017	3 017
Konsultkostnader	8 400	111 375
Postbefordran	195	226
Reparationer inventarier	2 699	0
Resekostnader	102	0
Revisionsarvoden	11 375	-600
Serv.avg branschorg.	5 000	4 950
Styr.möte/stämma/städdag	9 192	2 090
Trivselåtgärder	245	388
Övr förvaltningskostnader	693	3 446
Övriga externa kostnader	800	6 104
Summa	102 518	193 379

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Sociala avgifter	20 111	20 420
Styrelsearvoden	63 999	65 000
Övriga personalkostnader	1 810	1 810
Summa	85 920	87 230

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	226 492	115 530
Övriga räntekostnader	3 679	1 017
Summa	230 171	116 547

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	67 156 711	67 156 711
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	67 156 711	67 156 711
Ingående ackumulerad avskrivning	-5 993 275	-5 458 940
Årets avskrivning	-534 288	-534 335
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 527 563	-5 993 275
Utgående restvärde enligt plan	60 629 148	61 163 436
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>23 880 000</i>	<i>23 880 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	23 001 000	21 840 000
Taxeringsvärde mark	51 828 000	43 696 000
Summa	74 829 000	65 536 000

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	130 375	130 375
Inköp	56 250	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	186 625	130 375
Ingående ackumulerad avskrivning	-58 656	-52 140
Avskrivningar	-7 454	-6 516
Utgående ackumulerad avskrivning	-66 110	-58 656
Utgående restvärde enligt plan	120 515	71 719
NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	98 811	3
Summa	98 811	3
NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Bredband	186	186
Försäkringspremier	12 050	11 583
Förvaltning	19 391	18 805
Kabel-TV	16 245	15 049
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23 954	21 611
Summa	71 826	67 234

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
SEB	2024-12-28	0,65 %	7 125 000	7 125 000
SEB	2026-12-28	1,21 %	7 650 000	7 650 000
SEB	2023-06-28	3,16 %	3 990 500	3 990 500
SEB	2023-06-28	3,16 %	1 500 000	1 500 000
SEB	2023-06-28	3,16 %	750 000	750 000
SEB	2023-06-28	3,16 %	750 000	750 000
Summa			21 765 500	21 765 500

Varav kortfristig del

6 990 500

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Beräknat revisionsarvode	0	10 000
El	17 193	12 265
Förutbetalda avgifter/hyror	179 146	176 086
Löner	64 500	65 000
Sociala avgifter	20 266	20 420
Uppl. utgiftsräntor	770	0
Uppvärmning	40 234	40 525
Utgiftsräntor	9 672	5 828
Vatten	11 479	9 865
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 251	5 272
Summa	349 511	345 261

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	24 107 000	24 107 000
Summa	24 107 000	24 107 000

Underskrifter

Stockholm

2023-06-05

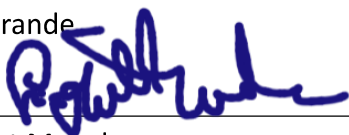
Ort och datum



Anna Silvera
Ledamot



Robert Forsberg
Ordförande



Liselott Malmberg
Ledamot



Filip Tönblad
Ledamot



Julian Israelsson
Ledamot

Vår revisionsbeaktelse har lämnats



Parameter Revision
Jacob Biderholt
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Staren 8
Org.nr. 769606–0123

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Staren 8 för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Staren 8 för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm, datering i enlighet med elektronisk underskrift

Parameter Revision AB

Jacob Biderholt

Auktoriserad revisor