

Årsredovisning 2022

Brf Staren 7

769618-8429



Simpleko

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF STAREN 7

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

INNEHÅLL:	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

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

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

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 kommit 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 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 2008-05-24.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-12-13.

Säte

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Staren 7. Föreningen har 2 hyreslägenheter och 32 bostadsrätter om totalt 1 927 kvm och 2 lokaler om 82 kvm.

Lägenhetsfördelning:

10 st	1 rum och kök
17 st	2 rum och kök
5 st	3 rum och kök
2 st	vindslägenheter

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos IF Skadeförsäkring AB.

Styrelsens sammansättning

John Klevmarken	Ordförande
Daniel Mauno Pettersson	
Sebastian Pegelow	
Nicholas Krikvaag	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.

Revisorer

Niclas Wärenfeldt	Borevision
Bernadetta Larsson	Suppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-21. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 2 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

2014	Fasadrenovering
2014	El stammar
2016	Ventilation i lägenheterna
2017	Hiss
2020	Garage bjälklager
2020	Innergården

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Fastighetsskötsel	Nytorget Fastigheter AB

Övrig verksamhetsinformation

För fastigheten finns en 10-årig underhållsplan.

Övriga uppgifter

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5% av prisbasbeloppet. Pantsättningsavgift debiteras med 1% av prisbasbeloppet vid varje pantsättning. Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 42 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 44 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 849 438	1 602 785	1 480 257	1 698 842
Resultat efter fin. poster	-197 589	-3 033 299	-7 822 709	-436 019
Soliditet, %	57	57	58	74
Yttre fond	147 318	1 558 824	1 411 506	1 264 188
Taxeringsvärde	91 078 000	76 168 000	67 417 000	67 417 000
Bostadsyta, kvm	1 927	1 927	1 801	1 801
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	644	644	644	644
Lån per kvm bostadsyta, kr	13 210	13 251	14 223	8 681
Genomsnittlig skuldränta, %	1,02	0,98	0,83	1,31
Belåningsgrad, %	43,62	43,40	43,18	26,10

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	50 039 878	-	-	50 039 878
Upplåtelseavgifter	1 978 417	-	-	1 978 417
Fond, yttre underhåll	1 558 824	-	-1 411 506	147 318
Balanserat resultat	-15 593 897	-3 033 299	1 411 506	-17 215 690
Årets resultat	-3 033 299	3 033 299	-197 589	-197 589
Eget kapital	34 949 923	0	-197 589	34 752 335

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-17 215 690
Årets resultat	-197 589
Totalt	<u><u>-17 413 278</u></u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	147 318
Att från yttre fond i anspråk ta	-112 076
Balanseras i ny räkning	-17 448 520
	<u><u>-17 413 278</u></u>

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 849 438	1 602 785
Rörelseintäkter		20 462	159 009
Summa rörelseintäkter		1 869 900	1 761 794
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-1 090 702	-3 804 677
Övriga externa kostnader	7	-130 896	-154 327
Personalkostnader	8	-95 212	-93 833
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-491 232	-491 232
Summa rörelsekostnader		-1 808 042	-4 544 069
RÖRELSERESULTAT		61 857	-2 782 276
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		14	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-259 460	-251 023
Summa finansiella poster		-259 446	-251 023
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-197 589	-3 033 299
ÅRETS RESULTAT		-197 589	-3 033 299

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	9	58 357 405	58 841 809
Maskiner och inventarier	10	6 837	13 665
Summa materiella anläggningstillgångar		58 364 242	58 855 474
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		58 364 242	58 855 474
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		16 843	8 715
Övriga fordringar	11	14 663	8 140
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	85 967	78 373
Summa kortfristiga fordringar		117 473	95 228
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 218 592	1 895 110
Summa kassa och bank		2 218 592	1 895 110
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 336 065	1 990 338
SUMMA TILLGÅNGAR		60 700 307	60 845 812

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		52 018 295	52 018 295
Fond för yttre underhåll		147 318	1 558 824
Summa bundet eget kapital		52 165 613	53 577 119
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-17 215 690	-15 593 897
Årets resultat		-197 589	-3 033 299
Summa fritt eget kapital		-17 413 278	-18 627 196
SUMMA EGET KAPITAL		34 752 335	34 949 923
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	13	12 000 000	15 635 005
Övriga långfristiga skulder		4 500	4 500
Summa långfristiga skulder		12 004 500	15 639 505
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		13 455 005	9 900 000
Leverantörsskulder		97 417	53 864
Skatteskulder		14 000	13 051
Övriga kortfristiga skulder		75 343	18 683
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	301 707	270 786
Summa kortfristiga skulder		13 943 472	10 256 384
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		60 700 307	60 845 812

Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Likvida medel vid årets början	1 895 110	5 506 160
Resultat efter finansiella poster	-197 589	-3 033 299
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	491 232	491 232
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	293 643	-2 542 067
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-22 245	3 968
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	132 083	-997 451
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	403 481	-3 535 550
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
Kassaflöde från investeringar	0	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-80 000	-75 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-80 000	-75 500
Årets kassaflöde	323 481	-3 611 050
Likvida medel vid årets slut	2 218 592	1 895 110

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Staren 7 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

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:

Byggnad	1 %
Om- och tillbyggnad	5 %
Installationer	10 %

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
Hysesintäkter, bostäder	127 836	127 836
Hysesintäkter, lokaler	180 396	4 167
Hysesintäkter, p-platser	371 974	301 550
Årsavgifter, bostäder	1 159 668	1 159 668
Övriga intäkter	20 462	159 009
Övriga årsavgifter	9 564	9 564
Summa	1 869 900	1 761 794

Not 3, Fastighetsskötsel	2022	2021
Besiktning och service	59 848	56 541
Fastighetsskötsel	62 699	71 098
Löpande reparationer och underhåll	51 149	172 685
Städning	64 224	58 518
Trädgårdsarbete	14 837	21 000
Summa	252 757	379 842

Not 4, Reparationer	2022	2021
Planerat underhåll	112 076	2 750 712
Summa	112 076	2 750 712

Not 5, Taxebundna kostnader	2022	2021
Fastighetsel	95 984	61 204
Sophämtning	84 798	60 190
Uppvärmning	293 526	304 049
Vatten	47 629	59 538
Summa	521 937	484 981

Not 6, Övriga driftskostnader	2022	2021
Fastighetsförsäkringar	82 214	71 927
Fastighetsskatt	81 982	85 827
Kabel-TV	39 736	31 389
Summa	203 932	189 143

Not 7, Övriga externa kostnader	2022	2021
Ekonomisk förvaltning	56 828	55 362
Förbrukningsmaterial	7 711	16 218
Konsultkostnader	0	34 630
Revisionsarvoden	17 961	17 676
Övriga förvaltningskostnader	48 396	30 441
Summa	130 896	154 327

Not 8, Personalkostnader	2022	2021
Sociala avgifter	22 763	22 433
Styrelsearvoden	72 449	71 400
Summa	95 212	93 833

Not 9, Byggnad och mark	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	63 211 677	63 211 677
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>63 211 677</u>	<u>63 211 677</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-4 369 868	-3 885 464
Årets avskrivning	-484 404	-484 404
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-4 854 272</u>	<u>-4 369 868</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>58 357 405</u></u>	<u><u>58 841 809</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	30 372 548	30 372 548

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	26 942 000	23 071 000
Taxeringsvärde mark	64 136 000	53 097 000
Summa	91 078 000	76 168 000

Not 10, Maskiner och inventarier	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	68 310	68 310
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>68 310</u>	<u>68 310</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-54 645	-47 817
Avskrivningar	-6 828	-6 828
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-61 473</u>	<u>-54 645</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>6 837</u></u>	<u><u>13 665</u></u>

Not 11, Övriga fordringar	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	14 663	8 140
Summa	14 663	8 140

Not 12, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Balkongavgift	9 564	9 564
Försäkringspremier	49 979	46 514
Förvaltning	14 207	13 848
Hysesintäkter bostäder	121 836	121 836
Hysesintäkter garage	244 400	212 300
Hysesintäkter garage, moms	127 574	89 250
Hysesintäkter lokaler, moms	180 396	4 167
Kabel-TV	9 044	8 777
Årsavgifter bostäder	1 159 668	1 159 668
Övriga avgifter	6 000	6 000
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12 737	9 234
Summa	1 935 405	1 681 158

Not 13, Skulder till kreditinstitut

Låneskuld	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31
SEB	2023-01-28	0,93 %	2 000 000	2 000 000
SEB	2023-01-28	3,03 %	1 635 005	1 635 005
SEB	2023-01-28	0,93 %	6 000 000	6 000 000
SEB	2026-12-28	4,22 %	6 000 000	6 000 000
SEB	2023-09-28	3,36 %	3 820 000	3 900 000
SEB	2024-12-28	0,83 %	6 000 000	6 000 000
Summa			25 455 005	25 535 005
<i>Varav kortfristig del</i>			<i>13 455 005</i>	<i>9 900 000</i>

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.
Om fem år beräknas låneskulden vara 25 215 005 kronor.

Not 14, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Beräknat revisionsarvode	17 462	16 963
El	11 186	5 734
Förutbetalda avgifter/hyror	195 599	182 801
Uppl kostn renhållningsavg	10 757	0
Uppl kostn räntor	9 244	0
Uppvärmning	46 309	47 603
Vatten	11 150	9 947
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	7 738
Summa	301 707	270 786

Not 15, Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	28 322 000	28 322 000
Summa	28 322 000	28 322 000

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

John Klevmarken
Ordförande

Daniel Mauno Pettersson

Sebastian Pegelow

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Niclas Wärenfeldt
Revisor

Verification appendix

RESLY

Digital signing service provided by <https://www.resly.se>. The original document, raw signatures and the event logs are attached as hidden attachments to this document. The certificate used to seal this document is issued by Entrust for Resly AB. The certificate is listed in the Adobe Approved Trust List (AATL). Open this document in Adobe Reader to verify the signature. Do not print this document. If printed, the hidden digital evidence will disappear.

ID: 645e284b77f09db99b523898

Finalized at: 2023-05-23 20:55:29 CEST

Title: Staren 7 År 2022.pdf

Digest: YKDLR5ek42uq4D5mehCD0j7MYtDfR0bAa3JGd90m+lw=-2

Initiated by: john@klevmarken.se (john@klevmarken.se) via Brf Staren 7 769618-8429

Signees:

- John Klevmarken signed at 2023-05-12 14:02:04 CEST with Swedish BankID (19740129-XXXX)
- Daniel Mauno Pettersson signed at 2023-05-23 20:05:20 CEST with Swedish BankID (19860130-XXXX)
- Per Niclas Wärenfeldt signed at 2023-05-23 20:55:28 CEST with Swedish BankID (19790603-XXXX)
- Sebastian Pegelow signed at 2023-05-12 14:03:48 CEST with Swedish BankID (19850704-XXXX)