

Årsredovisning 2023

Brf Staren nr 9

702002-1197



 nabo

Välkommen till årsredovisningen för Brf Staren nr 9

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

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.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1921-06-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1998-01-02 och nuvarande stadgar registrerades 2017-06-12 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Staren 9	1935	Stockholm

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1929

Föreningen har 46 bostadsrätter om totalt 4 031 kvm och 3 lokaler om 187 kvm.

Styrelsens sammansättning

Hans Bertil Sterby	Ordförande
Anna Abelt	Kassör
Pontus Persson	Sekreterare
Alexander Orrgren	Styrelseledamot
Birgit Alvarsson	Styrelseledamot
Johanna Norén	Styrelseledamot
Ola Dagberg	Styrelseledamot
Mats Humble	Suppleant

Valberedning

Erik Kiesow
Victoria Carlbaum

Firmateckning

Anna Alexandra Abelt, Pontus Viktor Emanuel Persson, Hans Bertil Sterby

Revisorer

Nikola Pljevaljic Revisor RevisionsDuon

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

2023-2024 ● Bytt ut delar av undercentral

Planerade underhåll

2024-2025 ● Byte resterande delar av undercentral

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltare NABO

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förändringar i avtal

NABO ny ekonomisk förvaltare.

Övriga uppgifter

Vi har varit uppe i hyresnämnden.

Värmecentralen har gått sönder.

Två vattenläckor i 131A, från altan och ett element hos en medlem.

Vi har nu en underhållsplan som sträcker sig 50 år framåt.

Ny uppdaterad hemsida (www.staren9.se)

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 63 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 0. Vid räkenskapsårets slut fanns det 69 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 427	2 391	2 378	2 434
Resultat efter fin. poster	-333	333	-	-
Soliditet (%)	40	35	35	29
Yttre fond	1 246	896	546	-
Taxeringsvärde	185 992	185 992	157 261	157 261
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	425	439	427	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	74	72	70	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	1 395	1 400	1 650	-
Skuldsättning per kvm totalyta	1 333	1 400	1 650	-
Sparande per kvm totalyta	-46	117	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	29	19	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	181	159	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	27	-	-	-
Energikostnad per kvm totalyta	237	179	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,62	-	-	-
Räntekänslighet (%)	13,91	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Uppllysning vid förlust

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -193 026 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp.

Föreningen har haft oförutsedda utgifter under hösten.

Vattenläcka hos en medlem (ca 50000 kr), undercentral för fjärrvärme som gick sönder och som delvis har bytts ut (ca 100000 kr), juridiska kostnader då en medlem har överklagat till hyresnämnden (ca 30000 kr), ett ttakfönster började läcka in och fick bytas mot ett nytt (ca 40000 kr) och straffavgift för fjärrvärmens för undercentralen var inte rätt injusterad (ca 25000 kr).

Vi kommer att se över hyrorna.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	315	-	-	315
Upplåtelseavgifter	2 250	-	-	2 250
Fond, yttre underhåll	896	-	350	1 246
Balkongfond	191	-	17	208
Uppskrivningsfond	649	-	-	649
Balanserat resultat	-162	333	-367	-196
Årets resultat	333	-333	-298	-298
Eget kapital	4 472	0	-298	4 174

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	11
Årets resultat	-298
Totalt	-287

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	350
Balanseras i ny räkning	-637
	-287

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 427	2 391
Övriga rörelseintäkter	3	11	0
Summa rörelseintäkter		2 438	2 391
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-2 348	-1 621
Övriga externa kostnader	8	-75	-118
Personalkostnader	9	-51	-104
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-140	-140
Summa rörelsekostnader		-2 615	-1 984
RÖRELSERESULTAT		-177	407
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-147	-75
Summa finansiella poster		-140	-75
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-317	333
Bokslutsdispositioner		19	0
ÅRETS RESULTAT		-298	333

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	9 925	10 052
Maskiner och inventarier	12	26	39
Summa materiella anläggningstillgångar		9 951	10 091
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		9 951	10 091
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		88	365
Övriga fordringar	13	45	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	130	88
Summa kortfristiga fordringar		263	454
Kassa och bank			
Kassa och bank		898	682
Summa kassa och bank		898	682
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 161	1 136
SUMMA TILLGÅNGAR		11 111	11 227

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 566	2 566
Uppskrivningsfond		649	649
Fond för yttre underhåll		1 454	1 087
Summa bundet eget kapital		4 669	4 302
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-196	-162
Årets resultat		-298	333
Summa fritt eget kapital		-494	170
SUMMA EGET KAPITAL		4 174	4 472
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	1 000	5 645
Övriga långfristiga skulder		82	82
Summa långfristiga skulder		1 082	5 727
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		4 625	0
Leverantörsskulder		439	285
Skatteskulder		13	-5
Övriga kortfristiga skulder		35	82
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	744	666
Summa kortfristiga skulder		5 855	1 028
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 111	11 227

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-177	326
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	140	140
	-37	466
Erhållen ränta	8	0
Erlagd ränta	-138	-75
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-167	391
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	191	17
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	212	49
Kassaflöde från den löpande verksamheten	236	457
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	0
Upptagna lån	0	0
Amortering av lån	-20	-1 008
Depositioner	0	82
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-20	-926
ÅRETS KASSAFLÖDE	216	-469
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	682	1 151
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	898	682

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Staren nr 9 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, fondavsättningar, kabel-tv, vatten och värme.

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 %
Maskiner och inventarier	20 %

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.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	1 662	1 717
Övriga årsavgifter	129	146
Hysesintäkter, lokaler	557	476
Kabel-TV/Bredband	49	51
Övriga intäkter	29	1
Summa	2 427	2 391

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	0	0
Övriga intäkter	15	0
Övriga rörelseintäkter	-4	0
Summa	11	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	84	80
Städning	118	86
Övrigt	2	2
Besiktning och service	49	0
Summa	252	167

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	34	0
Bostäder	67	30
Lokaler	38	10
Dörrar och lås/porttele	1	0
VA	1	136
Värme	321	167
Ventilation	23	0
El	1	0
Hissar	89	14
Fönster	43	0
Försäkringsärenden/vattenskada	69	0
Summa	686	357

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	122	77
Uppvärmning	762	643
Vatten	115	0
Sophämtning	110	52
Summa	1 110	772

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	57	52
Bredband/Kabeltv	130	130
Fastighetsskatt	113	142
Summa	300	325

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	2	8
Övriga förvaltningskostnader	59	40
Styrelsearvoden	0	54
Revisionsarvoden	-15	15
Ekonomisk förvaltning	30	2
Summa	75	118

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Löner, tjänstemän	39	68
Sociala avgifter	12	35
Summa	51	104

**NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER**

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	147	75
Övriga räntekostnader	0	0
Summa	147	75

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	13 486	13 486
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	13 486	13 486
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-3 434	-3 307
Årets avskrivning	-127	-127
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 562	-3 434
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	9 925	10 052
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>762</i>	<i>762</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	52 501	52 501
Taxeringsvärde mark	133 491	133 491
Summa	185 992	185 992

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	532	532
Inköp	0	0
Utgående anskaffningsvärde	532	532
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-493	-480
Avskrivningar	-13	-13
Utgående avskrivning	-506	-493
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	26	39

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	23	10
Skattefordringar	22	-10
Summa	45	1

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	31	88
Städning	23	0
Försäkringspremier	62	0
Förvaltning	14	0
Summa	130	88

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek	2024-02-01	5,10 %	1 162	1 170
Stadshypotek	2024-02-02	5,20 %	1 485	1 497
Stadshypotek	2024-03-01	5,20 %	478	478
Stadshypotek	2024-12-01	0,99 %	1 500	1 500
Stadshypotek ab	2025-12-01	4,25 %	1 000	1 000
Summa			5 625	5 645
Varav kortfristig del			4 625	4 145

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 545 kr.

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.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	633
El	20	0
Uppvärmning	147	0
Utgiftsräntor	22	13
Vatten	16	0
Sociala avgifter	0	21
Förutbetalda avgifter/hyror	543	0
Beräkn arvode revision	-16	0
Summa	744	666

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	9 550	9 550

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Alexander Orrgren
Styrelseledamot

Anna Abelt
Kassör

Birgit Alvarsson
Birgit Alvarsson
Styrelseledamot

Hans Bertil Sterby
Ordförande

Johanna Norén
Styrelseledamot

Ola Dagberg
Styrelseledamot

Pontus Persson
Sekreterare

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Nikola Pljevaljic
Auktoriserad revisor