

Årsredovisning 2024

Brf Staren 8

769606-0123



 nabo

Välkommen till årsredovisningen för Brf Staren 8

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

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. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 17

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 2000-08-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-01-09 och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-21 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 8	2009	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Protector Försäkring Sverige Filial.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1963.

Föreningen har 29 bostadsrätter om totalt 1 490 kvm och 4 lokaler om 1 317 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 807 kvm.

Styrelsens sammansättning

Carl Gunnar Robert Forsberg	Ordförande
Jakob Ivan Norström	Styrelseledamot
Joseph Öberg Shaya	Styrelseledamot
Liselotte Malmberg	Styrelseledamot
Caroline Jonsäter	Suppleant
Johan Noel Silvera	Suppleant
Karl-Henrik Suhard	Suppleant

Valberedning

Katarina Nord
Elin Öberg Shaya

Revisorer

Jacob Biderholt Auktoriserad revisor Parameter Revision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-28.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som stäcker sig från 2018 till 2027.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo Group AB
Teknisk förvaltning & Fastighetsskötsel	Driftia Förvaltning AB
Städtjänster	BVTLER AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Råvindsprojektet fortskrider enligt plan där köparen inväntar besked avseende förnyat Bygglov.

Intäkten av råvinden kommer att realiseras allt eftersom projektet fortskrider. BRF Staren 8 har fått en handpenning på betalningen, och inte hela köpeskillingen. Betalningen sker stegvis i takt med att råvinden färdigställs.

Förändringar i avtal

BVTLER AB (bolaget som hyr en lokalt av BRF) har tagit över städningen av fastigheten pga. bristande kvalitet hos föregående leverantör.

BVTLER AB respektive Stilisti AB som idag hyr båda lokalerna i bottenplan har sagt upp sina avtal.

Övriga uppgifter

Ny hiss installerad i fastigheten.

Vattenläcka som gått via innergården ner till en av lokalerna hanterad under 2024/2025, med kostnader som följd.

Eventuell konflikt med fastighet bredvid BRF Staren 8 där vindsbyggaren borrar in i BRF Staren 8's fastighet vilken upptäckts i samband med tömning av råvind.

Källarförråd installerade och driftade pga. försäljning och tömning av förråden till förmån av råvinden.

Styrelsen är extremt ansatt, vilket den varit i flertalet år då fastigheten är krävande, och antalet medlemmar i sammanhanget är få. Ett fåtal i styrelsen lägger mycket tid på styrelsearbete som i grunden inte har den tiden. Därför erfordras fler medlemmar att aktivt hjälpa till, för att undvika framtida höga externa konsultkostnader för styrelsearbetet. Detta indikerar ytterligare negativa effekter för BRF'ens ekonomi.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 39 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 41 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 339 561	2 191 465	2 104 705	2 112 103
Resultat efter fin. poster	-162 031	-291 566	-313 123	255 486
Soliditet (%)	80	79	65	65
Yttre fond	1 734 078	1 509 591	1 285 104	1 088 496
Taxeringsvärde	74 829 000	74 829 000	74 829 000	65 536 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	724	654	631	622
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	46,0	44,0	44,7	42,8
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 104	14 608	14 608	14 608
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	7 487	7 754	7 754	7 754
Sparande per kvm totalyta, kr	91	93	81	284
Elkostnad per kvm totalyta, kr	36	36	46	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	110	101	91	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	32	19	25	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	179	156	162	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,05	1,96	1,04	0,53
Räntekänslighet (%)	19,47	22,33	23,16	23,47

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.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	42 555 872	-	-	42 555 872
Upplåtelseavgifter	8 338 130	-	-	8 338 130
Fond, yttre underhåll	1 509 591	-	224 487	1 734 078
Uppskrivningsfond mark	45 120 000	-	-	45 120 000
Balanserat resultat	-10 312 172	-291 566	-224 487	-10 828 225
Årets resultat	-291 566	291 566	-162 031	-162 031
Eget kapital	86 919 855	0	-162 031	86 757 824

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-10 828 225
Årets resultat	-162 031
Totalt	-10 990 256

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	224 487
Balanseras i ny räkning	-11 214 743
	-10 990 256

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 339 561	2 195 215
Övriga rörelseintäkter	3	6 197	20 655
Summa rörelseintäkter		2 345 758	2 215 870
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 259 016	-1 152 327
Övriga externa kostnader	8	-324 335	-309 868
Personalkostnader	9	-87 226	-83 282
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-416 476	-552 060
Summa rörelsekostnader		-2 087 054	-2 097 537
RÖRELSERESULTAT		258 704	118 334
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		22 088	17 643
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-442 823	-427 543
Summa finansiella poster		-420 735	-409 900
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-162 031	-291 566
ÅRETS RESULTAT		-162 031	-291 566

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	105 943 604	105 214 860
Maskiner och inventarier	12	84 971	102 743
Pågående projekt		407 712	175 164
Summa materiella anläggningstillgångar		106 436 287	105 492 767
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		106 436 287	105 492 767
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		7 579	7 660
Övriga fordringar	13	105 584	8
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	70 721	77 466
Summa kortfristiga fordringar		183 884	85 134
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 492 535	3 929 962
Summa kassa och bank		2 492 535	3 929 962
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 676 419	4 015 096
SUMMA TILLGÅNGAR		109 112 706	109 507 863

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		50 894 002	50 894 002
Uppskrivningsfond		45 120 000	45 120 000
Fond för yttre underhåll		1 734 078	1 509 591
Summa bundet eget kapital		97 748 080	97 523 593
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-10 828 225	-10 312 172
Årets resultat		-162 031	-291 566
Summa ansamlad förlust		-10 990 256	-10 603 738
SUMMA EGET KAPITAL		86 757 824	86 919 855
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	13 140 500	13 140 500
Övriga långfristiga skulder		21 500	22 000
Summa långfristiga skulder		13 162 000	13 162 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		7 875 000	8 625 000
Leverantörsskulder		78 372	116 526
Skatteskulder		209 931	206 712
Övriga kortfristiga skulder		636 419	44 792
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	393 160	432 478
Summa kortfristiga skulder		9 192 882	9 425 508
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		109 112 706	109 507 863

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	258 704	118 334
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	416 476	552 060
	675 180	670 394
Erhållen ränta	22 088	17 643
Erlagd ränta	-442 714	-425 422
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	254 554	262 615
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-98 750	91 124
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	517 265	-39 847
Kassaflöde från den löpande verksamheten	673 069	313 891
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 359 996	-112 173
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 359 996	-112 173
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-750 000	0
Depositioner	-500	500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-750 500	500
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 437 427	202 218
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 929 962	3 727 744
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 492 535	3 929 962

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

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 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:

Maskiner och inventarier	5 - 20 %
Byggnad	0,61 - 4,4 %

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 1 630 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

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	1 069 536	964 938
Balkongavgift	9 816	9 816
Hysesintäkter lokaler, moms	800 569	760 577
Hysesintäkter, p-platser	271 947	314 219
Hysesintäkter p-plats, moms	171 427	125 943
Deb. fastighetsskatt, moms	15 972	15 972
Övernattnings-/gästlägenhet	0	3 750
Övriga intäkter	294	0
Summa	2 339 561	2 195 215

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-3	-8
Elprisstöd	0	18 783
Övriga intäkter	0	1 880
Försäkringsersättning	6 200	0
Summa	6 197	20 655

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	106 293	99 165
Besiktning och service	32 292	65 221
Städning	74 609	75 272
Ventilationskontroll OVK	23 531	29 180
Brandskydd	9 677	2 851
Övriga serviceavtal	17 456	5 203
Trädgårdsarbete	12 352	10 746
Mattservice	10 765	6 638
Övrigt	17 946	0
Summa	304 922	294 275

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	18 867	79 766
Bostäder VVS	21 033	0
Lokaler	0	16 594
Tvättstuga	468	459
Dörrar och lås/porttele	19 194	18 899
Ventilation	44 187	0
Hissar	12 531	17 327
Fasader	14 904	0
Försäkringsärende/vattenskada	14 622	0
Summa	145 806	133 045

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	100 626	101 357
Uppvärmning	309 853	283 162
Vatten	90 934	53 399
Sophämtning	53 527	41 225
Grovsopor, tidningar	17 053	21 256
Summa	571 992	500 399

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	58 493	52 865
Kabel-TV	70 059	65 141
Bredband	2 184	2 231
Fastighetsskatt	105 560	104 371
Summa	236 296	224 608

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	0	295
Övriga förvaltningskostnader	39 593	38 064
Juridiska kostnader	3 017	3 017
Revisionsarvoden	21 038	51 754
Ekonomisk förvaltning	45 219	43 929
Konsultkostnader	215 469	172 809
Summa	324 335	309 868

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	64 996	61 996
Sociala avgifter	20 420	19 476
Övriga personalkostnader	1 810	1 810
Summa	87 226	83 282

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	437 833	426 410
Övriga räntekostnader	4 990	1 133
Summa	442 823	427 543

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	112 276 711	67 156 711
Årets inköp	1 127 448	45 120 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	113 404 159	112 276 711
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-7 061 851	-6 527 563
Årets avskrivning	-398 704	-534 288
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 460 555	-7 061 851
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	105 943 604	105 214 860
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>69 000 000</i>	<i>69 000 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	23 001 000	23 001 000
Taxeringsvärde mark	51 828 000	51 828 000
Summa	74 829 000	74 829 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	186 625	186 625
Utgående anskaffningsvärde	186 625	186 625
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-83 882	-66 110
Avskrivningar	-17 772	-17 772
Utgående avskrivning	-101 654	-83 882
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	84 971	102 743

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	105 584	8
Summa	105 584	8

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17 182	26 969
Försäkringspremier	14 967	13 601
Kabel-TV	17 708	16 852
Bredband	185	185
Förvaltning	20 679	19 859
Summa	70 721	77 466

NOT 15, SKULDER TILL
KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
SEB	2025-12-28	3,01 %	7 125 000	7 125 000
SEB	2026-12-28	1,21 %	7 650 000	7 650 000
SEB	2026-06-28	4,53 %	3 990 500	3 990 500
SEB	2026-06-28	4,53 %	1 500 000	1 500 000
SEB	2025-06-28	2,98 %	750 000	750 000
SEB	2024-06-28	4,58 %	0	750 000
Summa			21 015 500	21 765 500
Varav kortfristig del			7 875 000	8 625 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 21 015 500 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

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 155	52 205
El	10 000	7 125
Uppvärmning	40 834	41 858
Vatten	15 354	12 305
Löner	65 000	65 000
Sociala avgifter	20 423	20 423
Utgiftsräntor	12 672	12 563
Förutbetalda avgifter/hyror	194 122	195 999
Beräknat revisionsarvode	25 600	25 000
Summa	393 160	432 478

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	24 107 000	24 107 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Hyreshöjning under Q4 2025 alternativt 2026 kan bli aktuell då båda hyreslokalerna är uppsagda och vakanstiden riskerar att bli längre pga. marknadsläge med många tomma lokaler i området. Årlig intäkt för båda lokalerna för BRF är ca. 800-900k sek ex. moms.

Båda hyreslokalerna uppsagda.

Intäkterna av försäljningen av råvinden kopplar till projektets framdrift. Exempelvis kopplar betalplanen till godkänt bygglov och framdrift av projektet.

Styrelsen utreder möjligheter till eventuell försäljning av hyreslokaler respektive parkeringar i garage. Detta sker i skuggan av att en tredje del av totala lånen som varit bundna över längre period löper ut Q4 2025 - med ökade räntekostnader som följd. Översynen av realiseringen av tillgångar sker för att mitigera att alla kostnadsökningar inte enbart sker via avgiftshöjningar. Detta med hänsyn till att BRF ej amorterar på nuvarande höga skuldsättning. Detta blir ett kritiskt moment när styrelsen fått råvindsprojektet i rullning.

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____

Ort och datum

Carl Gunnar Robert Forsberg
Ordförande

Jakob Ivan Norström
Styrelseledamot

Joseph Öberg Shaya
Styrelseledamot

Liselotte Malmborg
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse 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 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 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 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.

Parameter
REVISION

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 2024 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 revisionssed 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 överträdelser 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 den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Anmärkning

Årsredovisningen har inte upprättats i sådan tid att det varit möjligt att, i enlighet med föreningens stadgar 30 §, hålla ordinarie föreningsstämma före maj månads utgång.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Parameter Revision AB

Jacob Biderholt

Auktoriserad revisor