

Årsredovisning 2021

BRF STAREN 7

769618-8429



Simpleko

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF STAREN 7

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

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
19 st	2 rum och kök
5 st	3 rum och kök

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos IF Skadeförsäkring AB.

Styrelsens sammansättning

John Klevmarken	Ordförande
Daniel Mauno Pettersson	
Medina Kusmic	t om 2021-12-31
Sebastian Pegelow	

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.

Revisorer

Niclas Wärenfeldt

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-01. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 1 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 expeditiionsavgift 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 44 st. Tillkommande medlemmar under året var 13 och avgående medlemmar under året var 15. Vid räkenskapsårets slut fanns det 42 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelse.

Dessutom har styrelsen beviljat 2 st andrahandsupplåtelser.

Styrelsens policy för andrahandsupplåtelser är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 602 785	1 480 257	1 698 842	1 591 264
Resultat efter fin. poster	-3 033 299	-7 822 709	-436 019	-5 825
Soliditet, %	57	58	74	74
Kassalikviditet %	19	49	668	632
Yttre fond	1 558 824	1 411 506	1 264 188	1 116 870
Taxeringsvärde	76 168 000	67 417 000	67 417 000	49 106 000
Bostadsyta, kvm	1 927	1 801	1 801	1 801
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	644	644	644	585
Lån per kvm bostadsyta, kr	13 251	14 223	8 681	8 681
Genomsnittlig skuldränta, %	0,98	0,83	1,31	1,28
Belåningsgrad, %	43,40	43,18	26,10	25,90

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

Förändringar i eget kapital

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	50 039 878	-	-	50 039 878
Upplåtelseavgifter	1 978 417	-	-	1 978 417
Fond, yttre underhåll	1 411 506	-	147 318	1 558 824
Balanserat resultat	-7 623 870	-7 822 709	-147 318	-15 593 897
Årets resultat	-7 822 709	7 822 709	-3 033 299	-3 033 299
Eget kapital	37 983 222	0	-3 033 299	34 949 923

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-15 593 897
Årets resultat	-3 033 299
Totalt	<u>-18 627 196</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	147 318
Att från yttre fond i anspråk ta	-1 558 824
Balanseras i ny räkning	-17 215 690
	<u><u>-18 627 196</u></u>

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

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 602 785	1 484 757
Rörelseintäkter		159 009	38 148
Summa rörelseintäkter		1 761 794	1 522 905
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-3 804 677	-8 413 297
Övriga externa kostnader	7	-154 327	-152 757
Personalkostnader	8	-93 833	-114 257
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-491 232	-491 254
Summa rörelsekostnader		-4 544 069	-9 171 566
RÖRELSERESULTAT		-2 782 276	-7 648 661
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	285
Räntekostnader och liknande resultatposter		-251 023	-174 333
Summa finansiella poster		-251 023	-174 048
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-3 033 299	-7 822 709
ÅRETS RESULTAT		-3 033 299	-7 822 709

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	9	58 841 809	59 326 213
Maskiner och inventarier	10	13 665	20 493
Summa materiella anläggningstillgångar		58 855 474	59 346 706
 SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		 58 855 474	 59 346 706
 Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		8 715	21 894
Övriga fordringar	11	8 140	12 409
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	78 373	64 893
Summa kortfristiga fordringar		95 228	99 196
 <i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 895 110	5 506 160
Summa kassa och bank		1 895 110	5 506 160
 SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		 1 990 338	 5 605 356
 SUMMA TILLGÅNGAR		 60 845 812	 64 952 062

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		52 018 295	52 018 295
Fond för yttre underhåll		1 558 824	1 411 506
Summa bundet eget kapital		53 577 119	53 429 801
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-15 593 897	-7 623 870
Årets resultat		-3 033 299	-7 822 709
Summa fritt eget kapital		-18 627 196	-15 446 579
SUMMA EGET KAPITAL		34 949 923	37 983 222
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	13	15 635 005	15 555 005
Övriga långfristiga skulder		4 500	0
Summa långfristiga skulder		15 639 505	15 555 005
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		9 900 000	10 060 000
Leverantörsskulder		53 864	1 127 565
Skatteskulder		13 051	4 969
Övriga kortfristiga skulder		18 683	2 784
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	270 786	218 517
Summa kortfristiga skulder		10 256 384	11 413 835
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		60 845 812	64 952 062

Kassaflödesanalys

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Likvida medel vid årets början	5 506 160	1 829 096
Resultat efter finansiella poster	-3 033 299	-7 822 709
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	491 232	491 254
Bokslutsdispositioner	0	4 597
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	-2 542 067	-7 326 858
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	3 968	-42 999
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-997 451	1 066 921
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	-3 535 550	-6 302 936
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	9 980 000
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-75 500	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-75 500	9 980 000
Årets kassaflöde	-3 611 050	3 677 064
Likvida medel vid årets slut	1 895 110	5 506 160

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	5-10 %
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 1 459 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	2021	2020
Hysesintäkter, bostäder	127 836	122 661
Hysesintäkter, lokaler	4 167	170 004
Hysesintäkter, p-platser	301 550	288 600
Intäktsreduktion	0	-246 200
Årsavgifter, bostäder	1 159 668	1 159 668
Övriga intäkter	159 009	44 148
Övriga årsavgifter	9 564	-15 976
Summa	1 761 794	1 522 905

Not 3, Fastighetsskötsel	2021	2020
Besiktning och service	56 541	55 493
Fastighetsskötsel	71 098	40 341
Löpande reparationer och underhåll	172 685	156 173
Städning	58 518	52 146
Trädgårdsarbete	21 000	0
Summa	379 842	304 153

Not 4, Reparationer	2021	2020
Planerat underhåll	2 750 712	7 302 537
Summa	2 750 712	7 302 537

Not 5, Taxebundna kostnader	2021	2020
Fastighetsel	61 204	43 474
Sophämtning	60 190	49 453
Uppvärmning	304 049	274 694
Vatten	59 538	54 571
Summa	484 981	422 192

Not 6, Övriga driftskostnader	2021	2020
Fastighetsförsäkringar	71 927	58 226
Fastighetsskatt	85 827	77 327
Kabel-TV	31 389	38 134
Självrisker	0	210 730
Summa	189 143	384 416

Not 7, Övriga externa kostnader	2021	2020
Ekonomisk förvaltning	55 362	54 180
Förbrukningsmaterial	16 218	14 655
Konsultkostnader	34 630	15 138
Revisionsarvoden	17 676	16 625
Övriga förvaltningskostnader	30 441	52 160
Summa	154 327	152 757

Not 8, Personalkostnader	2021	2020
Sociala avgifter	22 433	27 317
Styrelsearvoden	71 400	86 940
Summa	93 833	114 257

Not 9, Byggnad och mark	2021-12-31	2020-12-31
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	-3 885 464	-3 401 041
Årets avskrivning	-484 404	-484 423
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-4 369 868</u>	<u>-3 885 464</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>58 841 809</u></u>	<u><u>59 326 213</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	30 372 548	30 372 548
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	23 071 000	21 320 000
Taxeringsvärde mark	53 097 000	46 097 000
Summa	76 168 000	67 417 000

Not 10, Maskiner och inventarier	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	68 310	68 310
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>68 310</u>	<u>68 310</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-47 817	-40 986
Avskrivningar	-6 828	-6 831
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-54 645</u>	<u>-47 817</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>13 665</u></u>	<u><u>20 493</u></u>
Not 11, Övriga fordringar	2021-12-31	2020-12-31
Skattefordringar	0	5 878
Skattekonto	8 140	6 531
Summa	8 140	12 409
Not 12, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2021-12-31	2020-12-31
Försäkringspremier	46 514	0
Förvaltning	13 848	0
Kabel-TV	8 777	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 234	64 893
Summa	78 373	64 893

Not 13, Skulder till kreditinstitut	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31
SEB	2023-01-28	0,93 %	2 000 000	2 000 000
SEB	2023-01-28	0,45 %	1 635 005	1 635 005
SEB	2023-01-28	0,93 %	6 000 000	6 000 000
SEB	2022-12-28	0,30 %	6 000 000	6 000 000
SEB	2022-09-28	0,40 %	3 900 000	3 980 000
SEB	2024-12-28	0,83 %	6 000 000	6 000 000
Summa			25 535 005	25 615 005
<i>Varav kortfristig del</i>			<i>-9 900 000</i>	<i>-10 060 000</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 2022 omsätts vid förfall.

Om fem år beräknas låneskulden vara 25 535 005 kronor.

Not 14, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2021-12-31	2020-12-31
Beräknat revisionsarvode	16 963	16 250
El	5 734	7 455
Förutbetalda avgifter/hyror	182 801	140 835
Renhållning	7 738	6 110
Uppvärmning	47 603	31 379
Utgiftsräntor	0	7 210
Vatten	9 947	9 278
Summa	270 786	218 517

Not 15, Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	28 322 000	28 322 000
Summa	28 322 000	28 322 000

_____, _____ - _____ - _____
Ort och datum

John Klevmarken
Ordförande

Daniel Mauno Pettersson

Medina Kusmic

Sebastian Pegelow

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - _____ - _____

Niclas Wärenfeldt
Revisor

Verification appendix



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: 627e4d568bdc40bb2cbfca7d

Finalized at: 2022-05-31 17:05

Title: Brf Staren 7, 769618-8429 - Ej undertecknad årsredovisning 2021.pdf

Digest: a204725c80160bdce3a9822e4a4b232bc7f9705a6c5457fe15e3e5b136fbbd93

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

Signees:

- JOHN KLEVMARKEN signed at 2022-05-13 14:37 with Swedish BankID (19740129-xxxx)
- DANIEL MAUNO PETTERSSON signed at 2022-05-13 21:26 with Swedish BankID (19860130-xxxx)
- SEBASTIAN PEGELOW signed at 2022-05-16 15:01 with Swedish BankID (19850704-xxxx)
- Medina Elina Kusmic signed at 2022-05-13 15:02 with Swedish BankID (19940402-xxxx)
- Per Niclas Wärenfeldt signed at 2022-05-31T15:05:09.176Z with Swedish BankID (19790603-xxxx)