

# Brf Staren 14

## Årsredovisning 2022

**BREDABLICK**

Vi ser om ditt hus!



Årsredovisning för  
**Brf Staren 14**  
769602-1638  
Räkenskapsåret  
**2022-01-01 - 2022-12-31**

**Innehållsförteckning:**

	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-14
Underskrifter	14

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Staren 14, 769602-1638, med säte i Helsingborg, får härmed upprätta årsredovisning för 2022.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

##### Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadsrättsföreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1997-04-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1997-06-12 och nuvarande stadgar registrerades 2019-06-26 hos Bolagsverket.

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

#### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

##### Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Stefan Sandin	Ordförande	2023
Robert Hyttfors	Ledamot	2023
Cecilia Hofflander	Ledamot	2023
Jeannett Topp Brink	Ledamot	2023
Eva Flensburg	Ledamot	2023
Kjell Spendrup	Ledamot	2023

##### Styrelsesuppleanter

Thomas Hofflander	Suppleant	2023
Pia Sandin	Suppleant	2023
Janet Spendrup	Suppleant	2023

##### Ordinarie revisorer

Anders Callert	Extern revisor
----------------	----------------

#### Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

### **Fastighetsuppgifter**

Föreningen äger fastigheten Helsingborg Staren 14 i Helsingborgs kommun med därpå uppförd byggnad med 6 lägenheter och 1 lokal. Byggnaden är uppförd 1905. Fastighetens adress är Hövitsmansgatan 2.

Föreningen upplåter 6 lägenheter med bostadsrätt och 1 lokal samt 7 parkeringsplatser med hyresrätt.

#### Lägenhetsfördelning

4 rok  
6

Total tomtarea:	880 kvm
Total bostadsarea:	770 kvm
Total lokalarea:	90 kvm

#### Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta
Aromporn Wannawong	90 kvm

#### Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2020-09-25.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

### **Förvaltning och väsentliga avtal**

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

#### Väsentliga avtal

SIMH	Städning
Storuman Energi	Elavtal avseende volym
Öresundskraft	Fjärrvärme
Avarn Security	SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Anticimex	Skadedjursbekämpning
Schindler Hiss	Serviceavtal hissar

## Reparationer och Underhåll

### Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 47 702 kr och planerat underhåll för 303 480 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

### Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2017-01-04 av Sustend (tidigare Bredablick Fastighetspartner). Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 514 000 kr 2022 för kommande års underhåll, detta motsvarar 598 kr per kvm. I kommande perioders underhåll ingår bland annat dränering av grund runt fastighet.

### Tidigare utfört underhåll

	<u>År</u>
Relining	2022
Byte av balkongdörr våning 3	2021
Ny torktumlare	2020
Spolning och filmning av relinade stammar	2020
Fönster	2018/2019
Tak	2018/2019

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 30 maj 2022. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

## Medlemsinformation

### Överlåtelse

Under 2022 har inga överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 3 överlåtelse).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 10 medlemmar.  
Inga tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.  
Inga avgående medlemmar under räkenskapsåret.  
Vid årets utgång hade föreningen 10 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

### Årsavgifter

Föreningen har beslutat att höja årsavgifterna från den 1 januari 2023 med 10 %.

## Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Rörelsens intäkter	650	911	595	588
Resultat efter finansiella poster*	-439	263	-118	-185
Förändring av underhållsfond	211	486	387	433
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-498	-71	-334	-445
Sparande kr / kvm	19	503	176	149
Soliditet (%)	13	17	15	16
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	662	624	606	594
Driftskostnad, kr / kvm	375	348	302	280
Energikostnad, kr / kvm	238	238	195	186
Ränta, kr / kvm	113	56	80	89
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	598	586	563	665
Lån, kr / kvm	7 930	7 977	8 023	8 070
Räntekänslighet (%)	13	14	15	15
Snittränta (%)	1,42	0,70	1,00	1,11

\*Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2022, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar och årets underhåll, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarea som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar och årets underhåll och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

## Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>3 582 500</b>	<b>1 305 942</b>	<b>-3 694 095</b>	<b>262 674</b>
Disposition enligt föreningsstämma			262 674	-262 674
Avsättning till underhållsfond		514 000	-514 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-303 480	303 480	
Årets resultat				-439 249
<b>Vid årets slut</b>	<b>3 582 500</b>	<b>1 516 462</b>	<b>-3 641 941</b>	<b>-439 249</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-3 431 421
Årets resultat före fondförändring	-439 249
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-514 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	303 480
Summa över/underskott	-4 081 190

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning** **-4 081 190**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	642 140	601 623
Övriga rörelseintäkter	3	8 268	309 456
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>650 408</b>	<b>911 079</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4,5,6	-673 477	-384 442
Övriga externa kostnader	7	-167 503	-64 045
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-152 172	-152 170
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-993 152</b>	<b>-600 657</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-342 744</b>	<b>310 422</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		325	136
Räntekostnader och liknande resultatposter		-96 830	-47 884
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-96 505</b>	<b>-47 748</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-439 249</b>	<b>262 674</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-439 249</b>	<b>262 674</b>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10,16	7 314 388	7 466 560
Summa materiella anläggningstillgångar		7 314 388	7 466 560
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>7 314 388</b>	<b>7 466 560</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		-	49 720
Övriga fordringar		14 203	13 733
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	26 896	15 225
Summa kortfristiga fordringar		41 099	78 678
<b>Kassa och bank</b>	12	<b>662 153</b>	<b>919 498</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>703 252</b>	<b>998 176</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>8 017 640</b>	<b>8 464 736</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 582 500	3 582 500
Underhållsfond		1 516 462	1 305 942
Summa bundet eget kapital		5 098 962	4 888 442
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 641 941	-3 694 095
Årets resultat		-439 249	262 674
Summa fritt eget kapital		-4 081 190	-3 431 421
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 017 772</b>	<b>1 457 021</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	13,14	-	-
Summa långfristiga skulder		-	-
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	6 820 000	6 860 000
Leverantörsskulder		43 846	35 858
Skatteskulder		2 028	862
Övriga skulder		20 800	20 800
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	113 194	90 195
Summa kortfristiga skulder		6 999 868	7 007 715
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>8 017 640</b>	<b>8 464 736</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-342 744	310 422
Avskrivningar	152 172	152 170
	<b>-190 572</b>	<b>462 592</b>
Erhållen ränta	325	136
Erlagd ränta	-96 830	-47 884
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>-287 077</b>	<b>414 844</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	37 579	-50 894
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	32 153	16 970
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-217 345</b>	<b>380 920</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	6 860 000	4 990 000
Amortering av låneskulder	-6 900 000	-5 030 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-40 000</b>	<b>-40 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-257 345</b>	<b>340 920</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>919 498</b>	<b>578 578</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>662 153</b>	<b>919 498</b>

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

## Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

### **Underhåll/underhållsfond**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

### **Värderingsprinciper m m**

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### **Fordringar**

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

*Materiella anläggningstillgångar:*

Byggnader	50 år
-----------	-------

## Not 2 Årsavgifter och hyror

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	509 524	480 318
Hyror lokaler	81 816	79 572
Hyror p-platser/garage	50 800	41 733
<b>Summa</b>	<b>642 140</b>	<b>601 623</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Debiterad fastighetsskatt	6 120	6 120
Överlåtelseavgifter	1 190	2 380
Övriga intäkter	958	300 956
<b>Summa</b>	<b>8 268</b>	<b>309 456</b>

#### Not 4 Reparationer

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	8 188
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	3 063
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	11 145	-
VA & sanitet, installationer	3 398	4 875
Värme, installationer	27 813	1 050
Hiss	5 346	40 740
Huskropp	-	3 270
Vattenskador	-	5 440
<b>Summa</b>	<b>47 702</b>	<b>66 626</b>

#### Not 5 Planerat underhåll

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
VA & sanitet, installationer	303 480	-
Huskropp, balkonger	-	18 128
<b>Summa</b>	<b>303 480</b>	<b>18 128</b>

#### Not 6 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	16 834	14 874
Teknisk förvaltning	33 362	23 250
Besiktningkostnader	7 581	1 916
Serviceavtal	8 660	7 478
Förbrukningsmaterial	6 987	1 595
Övriga utgifter för köpta tjänster	-	7 031
El	53 371	35 487
Uppvärmning	129 138	151 814
Vatten och avlopp	22 187	17 640
Avfallshantering	25 826	22 816
Försäkringar	13 676	12 178
Systematiskt brandskyddsarbete	4 673	3 609
<b>Summa</b>	<b>322 295</b>	<b>299 688</b>

#### Not 7 Övriga kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Hyra av anläggningstillgångar	3 525	-
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-	2 431
Tele och post	455	403
Förvaltningskostnader	38 297	42 694
Revision	4 925	4 600
Självrisker vid skada	101 325	-
Jurist- och advokatkostnader	8 102	4 452
Bankkostnader	771	762
Övriga externa tjänster	5 813	5 344
Serviceavgifter till branschorganisationer	2 690	2 660
Övriga externa kostnader	1 600	700
<b>Summa</b>	<b>167 503</b>	<b>64 045</b>

### Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har ej utgått.

### Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader	152 172	152 170
<b>Summa</b>	<b>152 172</b>	<b>152 170</b>

### Not 10 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	7 608 589	7 608 589
-Mark	1 136 000	1 136 000
<b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>8 744 589</b>	<b>8 744 589</b>
 <b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-1 278 029	-1 125 859
	-1 278 029	-1 125 859
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-152 172	-152 170
	-152 172	-152 170
<b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-1 430 201</b>	<b>-1 278 029</b>
 <b>Redovisat värde</b>	<b>7 314 388</b>	<b>7 466 560</b>
 <i>Varav</i>		
Byggnader	6 178 388	6 330 560
Mark	1 136 000	1 136 000
 <b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	16 000 000	16 200 000
Lokaler	772 000	612 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>16 772 000</b>	<b>16 812 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	<i>10 436 000</i>	<i>8 788 000</i>

### Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda kostnader	26 896	15 225
<b>Summa</b>	<b>26 896</b>	<b>15 225</b>

### Not 12 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	662 153	919 498
<b>Summa</b>	<b>662 153</b>	<b>919 498</b>

### Not 13 Förfall fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	6 820 000	6 860 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	-	-
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
<b>Summa</b>	<b>6 820 000</b>	<b>6 860 000</b>

### Not 14 Fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetslån	6 820 000	6 860 000
<b>Summa</b>	<b>6 820 000</b>	<b>6 860 000</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB	Lån löst	Lån löst	1 870 000	-	1 870 000	-
SEB	Lån löst	Lån löst	1 990 000	-	1 990 000	-
SEB	Lån löst	Lån löst	1 000 000	-	1 000 000	-
SEB	Lån löst	Lån löst	2 000 000	-	2 000 000	-
SEB	3,26 %	2023-09-28	-	1 870 000	40 000	1 830 000
SEB	3,25 %	2023-07-28	-	1 990 000	-	1 990 000
SEB	3,25 %	2023-07-28	-	1 000 000	-	1 000 000
SEB	3,22 %	2023-08-28	-	2 000 000	-	2 000 000
<b>Summa</b>			<b>6 860 000</b>	<b>6 860 000</b>	<b>6 900 000</b>	<b>6 820 000</b>

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

### Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	7 612	1 637
Förutbetalda intäkter	62 280	52 533
Upplupna revisionsarvoden	4 900	4 600
Upplupna driftskostnader	38 402	31 425
<b>Summa</b>	<b>113 194</b>	<b>90 195</b>

## Not 16 Ställda säkerheter

### Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	6 990 000	6 990 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>6 990 000</b>	<b>6 990 000</b>

## Underskrifter

Helsingborg, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Stefan Sandin  
Styrelseordförande

Robert Hyttfors

Cecilia Hofflander

Jeannett Topp Brink

Eva Flensburg

Kjell Spendrup

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Anders Callert  
Extern revisor



**Årsredovisning 220101-221231**








Antal sidor: 17  
Verifikationsdatum: Apr 19 2023 11:19AM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER: 642D577BBE978  
APR 19 2023 11:19AM

## Registrerade händelser

Apr 05 2023 01:15PM	Jonas Tengvall skickade dokumentet till deltagarna
Apr 05 2023 02:06PM	Stefan Sandin granskade dokumentet:
Apr 08 2023 03:21PM	 Jan Stefan Sandin signerade dokumentet
Apr 11 2023 10:12PM	Robert Hyttfors granskade dokumentet:
Apr 11 2023 10:16PM	 ROBERT HYTTFORS signerade dokumentet
Apr 09 2023 09:04AM	Cecilia Hofflander granskade dokumentet:
Apr 09 2023 09:45AM	 CECILIA HOFFLANDER signerade dokumentet
Apr 05 2023 02:43PM	Jeannett Topp Brink granskade dokumentet:
Apr 05 2023 02:46PM	 Jeannett Topp Brink signerade dokumentet
Apr 12 2023 10:25AM	Eva Flensburg granskade dokumentet:
Apr 12 2023 10:26AM	 EVA FLENSBURG signerade dokumentet
Apr 11 2023 04:59PM	Kjell Spendrup granskade dokumentet:
Apr 11 2023 05:00PM	 KJELL IVAR ROLAND SPENDRUP signerade dokumentet
Apr 19 2023 11:18AM	Anders Callert granskade dokumentet:
Apr 19 2023 11:19AM	 ANDERS CALLERT signerade dokumentet
Apr 19 2023 11:19AM	Dokumentet har signerats

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Staren 14 org.nr. 769602-1638

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Staren 14 för räkenskapsåret 2022.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalande

### 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 på 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

Mina 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 på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Staren 14 för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 fortlöjande 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*

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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<sup>1</sup>, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Ängelholm den / 2023

Anders Callert

Auktoriserad revisor FAR

scanner136@sharpsyd.se\_20230405\_132237


Antal sidor: 3  
Verifikationsdatum: Apr 18 2023 11:05AM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER: 642D5E8FA343F  
APR 18 2023 11:05AM

## Registrerade händelser

Apr 05 2023 01:42PM	Jonas Tengvall skickade dokumentet till deltagarna
Apr 18 2023 11:03AM	Anders Callert granskade dokumentet:
Apr 18 2023 11:05AM	 ANDERS CALLERT signerade dokumentet
Apr 18 2023 11:05AM	Dokumentet har signerats

## Ordlista

### **Anläggningstillgång**

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

### **Avskrivning**

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

### **Balanserat resultat**

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

### **Balansräkning**

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

### **Bostadsrättsförening**

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

### **Föreningsstämma**

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

### **Förutbetalda intäker och upplupna kostnader**

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

### **Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

### **Kassaflöde**

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

### **Kortfristiga skulder**

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

### **Medlemsinsatser**

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

### **Resultaträkning**

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

### **Revisor**

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

### **Stadgar**

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

### **Ställda säkerheter**

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

### **Underhållsfond**

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

### **Underhållsplan**

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

### **Årets resultat**

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

### **Arsavgift**

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

### **Arsredovisning**

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

# BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!

[info@bblick.se](mailto:info@bblick.se) | 010-177 59 00 | [bredablickgruppen.se](http://bredablickgruppen.se)

